

## **PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI:**

1. ZGRADA BR.1 ZGRADA UGOSTITELJSTVA, POVRŠINE POD OBJEKTOM  
P= 1.091 m<sup>2</sup> U UL. ŠUMADIJSKI TRG BR.8 U BEOGRADU, SPRATNOSTI: Po+Pr+4Sp  
2. ZGRADA BR.2 POMOĆNA ZGRADA POVRŠINE POD OBJEKTOM P= 14 m<sup>2</sup>  
U UL. ŠUMADIJSKI TRG BR.8 U BEOGRADU, SPRATNOSTI: Pr+0  
.NA KP.BR.1387/1 UPISANO U LIST NEPOKRETNOSTI BR.763 KO ČUKARICA



24. MART.2017 god



## REZIME IZVEŠTAJA PROCENE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI:

Svrha procene	KREDIT KOD DIREKTNE BANKE AD BEOGRAD
Klijent - korisnik kredita	HOTEL „ŠUMADIJA“ AD BEOGRAD, UL. ŠUMADIJSKI TRG BR.8 MB: 06978819
Vlasnik nepokretnosti	HOTEL „ŠUMADIJA“ AD BEOGRAD, UL. ŠUMADIJSKI TRG BR.8 BEOGRADMB: 06978819
Predmet procene	1.ZGRADA BR.1 ZGRADA UGOSTITELJSTVA,POVRŠINE POD OBJEKTOM P= 1.091 m2 U UL. ŠUMADIJSKI TRG BR.8 U BEOGRADU,SPRATNOSTI:Po+Pr+4Sp.NA KP.BR.1387/1 UPISANO U LIST NEPOKRETNOSTI BR.763 KO ČUKARICA.PRAVNI STATUS ZGRADE BR.1: OBJEKAT PREUZET IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA.NOSILAC PRAVA NA ZGRADI BR.1: HOTEL „ŠUMADIJA“ AD BEOGRAD,UL. ŠUMADIJSKI TRG BR.8 MB: 06978819VRSTA PRAVA: SVOJINA,OBLIK SVOJINE : PRIVATNA. U „G“ LISTU IMA UPISA ZGRADA BR.2 POMOĆNA ZGRADA POVRŠINE POD OBJEKTOM P= 14 m2 U UL. ŠUMADIJSKI TRG BR.8 U BEOGRADU,SPRATNOSTI: Pr+0.NA KP.BR.1387/1 UPISANO U LIST NEPOKRETNOSTI BR.763 KO ČUKARICA.PRAVNI STATUS ZGRADE BR.2: OBJET IMA ODOBRENJE ZA UPOTREBU..NOSILAC PRAVA NA ZGRADI BR.2: HOTEL „ŠUMADIJA“ AD BEOGRAD,UL. ŠUMADIJSKI TRG BR.8 MB: 06978819VRSTA PRAVA: SVOJINA,OBLIK SVOJINE : PRIVATNA. U „G“ LISTU IMA UPISA
Adresa predmetne nepokretnosti	UL. ŠUMADIJSKI TRG BR.8 U BEOGRADU
Katastarska parcela, Katastarska opština	NA KP.BR.1387/1 UPISANO U LIST NEPOKRETNOSTI BR.763 KO ČUKARICA
Datum izlaska na lokaciju	21.03.2017 godine
Datum procene	24.03.2017 godine
Datum izveštaja (objave)	24.03.2017 godine
Ime i prezime procenitelja	OLGA ĐOKIĆ BR.REŠENJA:740-05-01816/2010-03 OD 06.07.2011 god
Telefon	063 33 00 34
GRAĐEVINSKA VREDNOST	2.386.000,00 EUR 295.733.963,00 Din
TRŽIŠNA VREDNOST	6.053.663,00 EUR 750.324.349,34 Din
LIKVIDACIONA VREDNOST (opciono)	4.570.300,00 EUR 566.468.118,85 Din
Na bazi koje metode je usvojena Tržišna vrednost	KOMPARATIVNA METODA
Vlasnička dokumentacija	LIST NEPOKRETNOSTI BR.763 KO ČUKARICA.
Status nepokretnosti uknjižen / ne uknjižen	UKNJIŽENA
Tereti	NEMA
Srednji kurs EUR 24. 03.2017 godin	123,9455



Posebne napomene - usklađenost dokumentacije i izvedenog objekta	
Mišljenje o adekvatnosti predmetne nepokretnosti za obezbeđenje plasmana	NEPOKRETNOST JE ADEKVATNA ZA OBEZBEĐENJE PLASMANA

#### OPŠTE NAPOMENE:

„Tržišna vrednost je procenjeni iznos za koji bi neko sredstvo moglo da se razmeni na dan procene vrednosti između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, u transakciji između nezavisnih nepovezanih strana, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu su obe strane delovale uz dovoljno saznanja, opreza i bez prinude“.

#### PREDMET PROCENE:

PRAVNI STATUS ZGRADE BR.1:

**1.ZGRADA BR.1 ZGRADA UGOSTITELJSTVA**,POVRŠINE POD OBJEKTOM P= 1.091 m<sup>2</sup> U UL. ŠUMADIJSKI TRG BR.8 U BEOGRADU,SPRATNOSTI:Po+Pr+4Sp.NA KP.BR.1387/1 UPISANO U LIST NEPOKRETNOSTI BR .763 KO ČUKARICA.PRAVNI STATUS ZGRADE BR.1: OBJEKAT PREUZET IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA .

VRSTA PRAVA: SVOJINA,OBLIK SVOJINE : PRIVATNA. U „G“ LISTU IMA UPISA

PRAVNI STATUS ZGRADE BR.2:

**ZGRADA BR.2 POMOĆNA ZGRADA** POVRŠINE POD OBJEKTOM P= 14 m<sup>2</sup> U UL. ŠUMADIJSKI TRG BR.8 U BEOGRADU,SPRATNOSTI: Pr+0.NA KP.BR.1387/1 UPISANO U LIST NEPOKRETNOSTI BR.763 KO ČUKARICA.PRAVNI STATUS ZGRADE BR.2: OBJET IMA ODOBRENJE ZA UPOTREBU. VRSTA PRAVA: SVOJINA,OBLIK SVOJINE : PRIVATNA. U „G“ LISTU IMA UPISA





## OPIS PREDMETNE NEPOKRETNOSTI:

Izgradnja Hotela Šumadija 1971. god.

AGENCIJA ZA VEŠTAČENJE I  
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI  
**ETA**  
OLGA ĐOKIĆ  
BEOGRAD, Matije Gupca



Hotel „Šumadija“ je izgrađen 1971. godine. Hotel „B“ kategorije sa 110 soba odnosno 210 ležaja, hotelskim restoranom i baštom, aperitiv i noćnim barom, nacionalno uređenim snec barom i banket salom. Smešten je na Ibarskoj magistrali u novom naselju „Banovo Brdo“ u blizini sportskog centra Košutnjak i rekreativnog centra na vodi „Ada Ciganlija“ i Beogradskog sajma.

Svaka soba ima kupatilo i telefon.

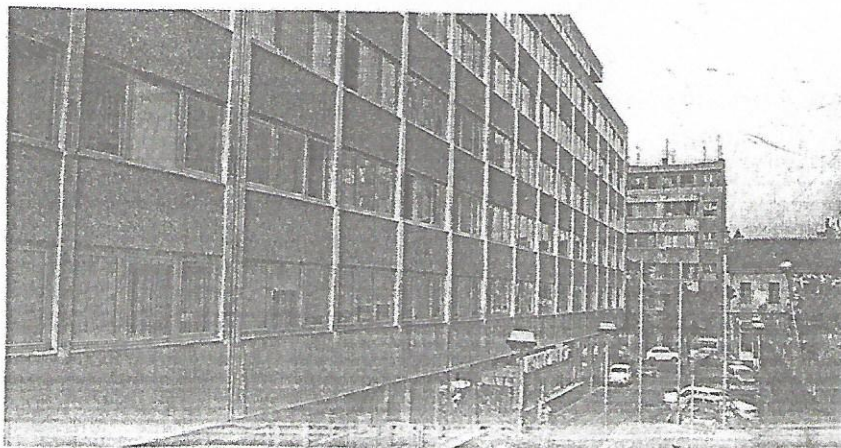


Hotel „Turist“. Hotel „B“ kategorije, nalazi se u samom centru grada u neposrednoj blizini dveju najvećih magistrala na Balkanu (jedna koja nas povezuje sa Grčkom, Bugarskom i Bliskim Istokom i druga koja povezuje istočnu i srednju Evropu sa Jadranskim morem), železničke i autobuske stanice.

Hotel raspolaže sa 4 moderno opremljena apartmana, 60 dvokrevetnih soba i 29 soba sa francuskim ležajem (sve sobe su sa kupatilom i telefonom), 2 prijatna restorana od kojih jedan na VI spratu hotela sa otvorenom terasom sa koje se pruža prekrasan vidik na deo našeg grada.

U hotelu se nalazi menjačnica i aperitiv bar.

Hotel raspolaže parking prostorom.





Adaptacija i rekonstrukcija hotela Šumadija 2005-2006. god.  
[www.hotelsumadija.com](http://www.hotelsumadija.com)

AGENCIJA ZA VEŠTAČENJE I PROJEKTOVANJE  
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI  
OLGA ĐOKIĆ PR  
BEOGRAD, Matije Gupca



Best Western Hotel Šumadija ★ ★ ★ ★  
THE WORLD'S LARGEST HOTEL CHAIN<sup>®</sup>



Sve sobe i apartmani poseduju: tušklima uređajkrevet veličine 160x200, 100x200 i 100x220  
satelitsku TVmini barradiowireless internetdirektnu telefonsku liniju sef.  
veličina sobe je 18m<sup>2</sup>.fen za kosu i još mnogo toga.

U okviru hotela na raspolaganju je : Cafe bar,sezonski Garden restoran,glavni restoran sa 150 mesta,biznis centar koji radi od 0-24h,5 konferencijskih sala kao ifitnes centar

Sve ove usluge su vam dostupne sa recepcije u svako doba.



Ne postoji bolje i prestižnije mesto na kome možete dočekati vaše najznačajnije goste. Bilo da je veliki ili mali događaj, poslovni ili društveni, zvaničan ili intiman, naš posvećeni tim će se pobrinuti da to bude okupljanje o kome će se kasnije još dugo pričati. U okviru hotela nalazi se oko 500 kvadratnih metara prostora koji može biti preoblikovan i namešten onako kako bi najviše odgovarao temi ili konceptu koji je planiran, sve to uz podršku najsavremenijih telekomunikacijskih i audio-vizuelnih sistema. Naš prostrani i elegantni foaje takode je pogodan za različite vrste prijema i izložbi.

Standardna oprema u svim salama je:

LCD projektor

Ozvučenje sa mikrofona

Laptop

Flip cart

Projektno platno

Totalno zamračenje

24h wi-fi internet konekcija za vaše laptopove

Mogućnost potpunog zamračenja

Sve sale su klimatizovane





U svakome od nas postoji potencijal za ostvarivanje balansa između tela i duha koji utiče na naš spoljašnji izgled. Otkrijte svoj potencijal u našem Spa i Wellness centru, mestu koje će vam pomoći da obnovite energiju i osvežite lepotu.

Drevna umetnost masaže izaziva relaksaciju, ozdravljenje i pomaže obnavljanju i održavanju optimalnog zdravlja. Kroz kombinaciju različitih tehnika masaže, ostvaruje se poboljšanje krvne i limfne cirkulacije. Naš Spa i Wellness vam nudi masažu visokog standarda od strane obučenog masažnog terapeuta koji svoj stil rada prilagođava svakome klijentu ponasob.



U prizemlju HOTELA ŠUMADIJA smeštena je recepcija, buissnes centar, bar, restoran, kuhinja, konferenc sale i kancelarije.

Na Nivou -1 nalazi se Fitness centar (opremljen sa sa đakuzijem, teretanom, saunom i salonom za masažu) i koferenc sala. Takođe na Nivou -1 nalaze se vešarnica, toaleti i garderoba za zaposlene, kotlarnica, prostorija za sušenje veša, kao i druge tehničke prostorije.

**NAVEDENI POSLOVNI PROSTOR IMA VREDNOST I MOŽE DA SE PRODA U RAZUMNOM ROKU OD 6-9 MESECI.**

**SVRHA PROCENE VREDNOSTI:** DOBIJANJE KREDITA KOD DIREKTNE BANKE BEOGRAD

**KVALIFIKACIJA PROCENITELJA:** SUDSKI VEŠTAK - PROCENA VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI. BR.REŠENJA:740-05-

01816/2010-03 OD 06.07.2011 god

**OBILAZAK NEPOKRETNOSTI:** UVIĐAJ U NAVEDENU NEPOKRETNOS JE URAĐENA.20.03.2017.

**DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA:** LIST NEPOKRETNOSTI BR.763 KO ČUKARICA

**IZJAVA PROCENITELJA U VEZI SA PRIMENOM STANDARDA:**

Izveštaj o Proceni vrednosti u svemu je pripremljen u skladu sa Međunarodnim standardima procene (IVS) Procena je pripremljena u skladu sa konceptima i principima zasnovanim na Međunarodnim standardima procene (IVS), izdatim od strane komiteta za međunarodne standarde procene (IVSC).

Izveštaj o proceni sadrži sažete podatke o lokaciji, opisu nepokrtenosti, vlasništvu, upotrebi objekta, pravnom opisu, tržištu nepokrtenosti, metodologiji procene i planovima investiranja. Izveštaj uključuje i podatke o pretpostavkama koje su nastale prilikom formiranja mišljenja o vrednosti.



#### **DEFICIJA TRŽIŠNE VREDNOSTI:**

---

Međunarodni standardi procene (IVS) definišu Tržišnu vrednost kao: „Tržišna vrednost je procenjeni iznos za koji bi neko sredstvo moglo da se razmeni na dan procene vrednosti između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu su obe strane delovale uz dovoljno saznanja, opreza i bez prinude.“

#### **IVS DEFINIŠU NAJBOLJU I NAJISPLATIVIJU UPOTREBU KAO:**

---

„Najverovatnija upotreba imovine, koja je fizički moguća, opravdana, pravno dozvoljena, finansijski izvodljiva i koja rezultira najvećom vrednošću imovine koja je predmet procene.“

#### **IZJAVA DA PROCENITELJ NIJE U SUKOBU INTERESA:**

---

**POTVRĐUJEM DA SUKOB INTERESA NE POSTOJI.**

#### **MIŠLJENJE O ODEKVATNOSTI PREDMETNE NEPOKRETNOSTI ZA OBEZBEDENJE PLASMANA**

---

Predmet procene je adekvatan za plasman.

#### **RAZMATRANJE U VEZI SA PROCENOM:**

Za potrebe izrade izveštaja o proceni vrednosti predmeta procene, Procenitelj je pažljivo razmotrio neke od karakteristika nepokretnosti koje bi mogle da utiču na rast ili smanjenje vrednosti nepokretnosti u budućnosti:

#### **LOKACIJA:**

Lokacija objekta je u delu grada sa osnovnom namenom za stanovanje, sa uređenim zelenim površinama, uličnim parking prostorom i etažne mobilne garaže iza hotela, u neposrednoj blizini objekata trgovinsko uslužnog sadržaja pa se mikrolokacija predmeta procene povoljnom.

#### **KVALITET OBJEKTA:**

Objekat je odličnog kvaliteta i održavan.

#### **MOGUĆNOST ALTERNATIVNE UPOTREBE:**

Mogućnost alternativne upotrebe je razmatrana, ali je utvrđeno da je sadašnja upotreba najbolja i najisplativija sadašnja namena Hotel.



**PROCENITELJ JE U OBAVEZI DA PROVERI, ANALIZIRA I OCENI NAJMANJE SLEDEĆE KRITERIJUME PODOBNOSTI:**

1. Da li predmetna nepokretnost ima uređen pristup sa javne površine:

- **Objekat je dvostrano orijentisan ima pristup direktno sa prilazne saobraćajnice ul. Šumadijski trg br.8 u Beogradu**

2. Da li je predmetna nepokretnost u skladu sa važećim zakonodavstvom (da li je za nju bila izdata građevinska dozvola (ako je za taj tip nekretnine bilo potrebno), upotrebna dozvola (ako je za taj tip nekretnine bilo potrebno) ili drugo, obzirom na tip nepokretnosti),

- **Objekat ima upotrebnu dozvolu koja podrazumeva da je objekat izgrađen sa dobijenom građevinskom dozvolom.**

3. Da li određeni vlasnik predmetne nepokretnosti ima garantovano funkcionalno korišćenje zemljišta i pod kojim uslovima (ugovor o doživotnom izdržavanju, ugovor o zakupu i slično),

- **Zemljište je Državna svojina**

4. Da li je predmetna nepokretnost instalaciono i/ili tehnološki samostalna do te mere, da njena samostalna prodaja, bez prodaje okolnih nepokretnosti, ima ekonomskog smisla,

- **Predmetna nepokretnost je funkcijonalno nezavisna celina.**

5. Utrživost predmetne nepokretnosti: da li se zbog lokacije ili neke druge karakteristike predmetne nepokretnosti, sa velikom verovatnoćom može zaključiti, da se za nju u slučaju prodaje može naći zainteresovani kupac,

- **Zbog lokacije navedena nepokretnost će imati uvek zainteresovanog kupca,**

6. Da li se predmetna nepokretnost izdaje;

- **Nije u zakupu.**

7. osnovni pravni status (vlasništvo, tereti, data ili oduzeta određena imovinska prava), procenitelj mora da upozori i na zabeležbe (ako postoje).

- **Ima upis hipoteke**

**PRETPOSTAVKE, OGRANIČAVAJUĆE OKOLNOSTI:**

Vrednost u ograničenom vremenskom periodu („likvidaciona vrednost“) je očekivani iznos koji nepokretnost može ostvariti na tržištu u veoma ograničenom marketing periodu, u slučajevima kada je prodavac u predstacajnom ili stečajnom postupku, uz odsustvo dobrovoljnosti prodavca i slično. Pretpostavili smo marketing period od 6 meseci kao razuman period u kome je moguće ostvariti cenu umanjenu za 25% za predmetnu nekretninu.



NALAZ :

**ETA**  
**OLGA ĐOKIĆ PR**  
BEOGRAD, Matije Gupca 40

**LOKACIJA NEPOKRETNOSTI:**

Adresa	ŠUMADIJSKI TRG BR.8 BEOGRAD	<b>Pristup nepokretnosti</b>	
Opština	ČUKARICA	Auto <input checked="" type="checkbox"/>	Autobus <input checked="" type="checkbox"/>
Grad	BEOGRAD	GSP <input type="checkbox"/>	Voz <input type="checkbox"/>
Broj stanovnika			

**Analiza okoline**

Lokacija		<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	<input type="checkbox"/> Suburbana	<input type="checkbox"/> Ruralna
Broj stanovnika		<input type="checkbox"/> < 5000	<input type="checkbox"/> 5000-10000	<input type="checkbox"/> > 10000
Trenutna upotreba	<input type="checkbox"/> Stambena	<input checked="" type="checkbox"/> Komercijalna	<input type="checkbox"/> Industrijska	<input type="checkbox"/> Poljoprivredna
Starost zgrade	<input type="checkbox"/> Novogradnja	<input type="checkbox"/> 10 godina	<input type="checkbox"/> 20 godina	<input checked="" type="checkbox"/> > 30 godina

**MAKRO I MIKRO LOKACIJA:**

**OBJEKAT JE NA BANOVOM BRDU OPŠTINA ČUKARICA.**

MAKRO LOKACIJA: Opis lokacije



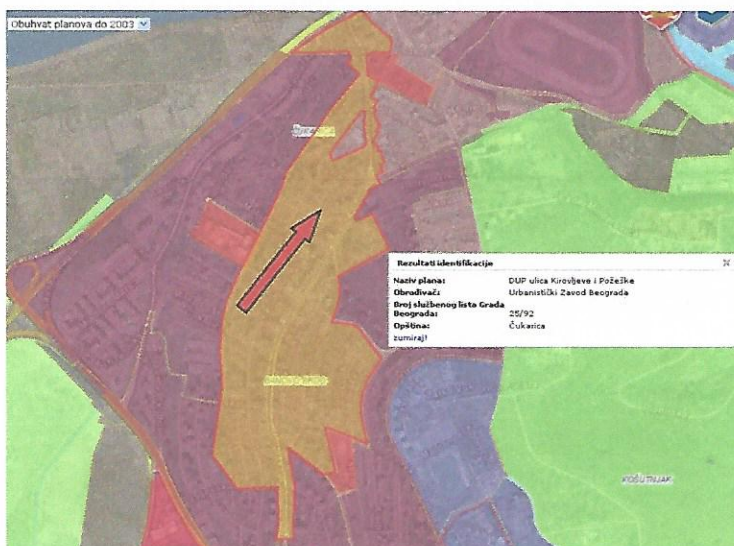
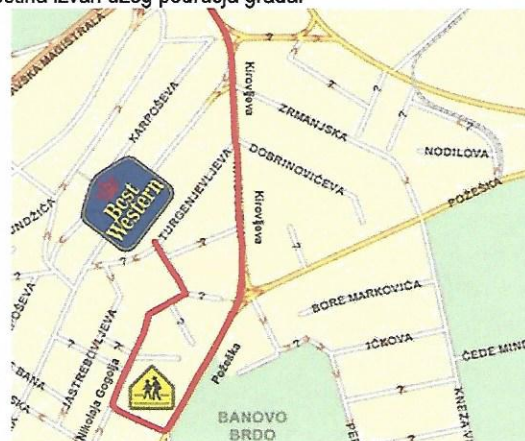
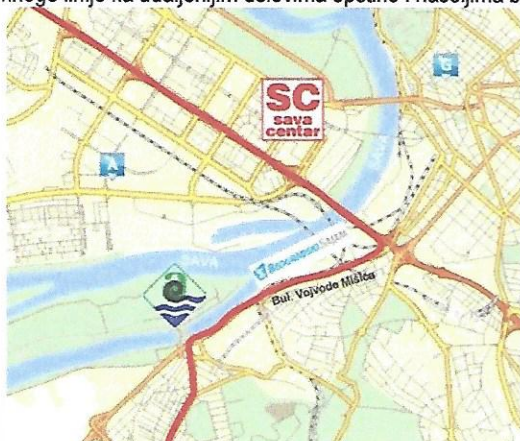
Šira lokacija zgrade ugostiteljstva-HOTEL ŠUMADIJA na katastarskoj parceli broj 1387/1



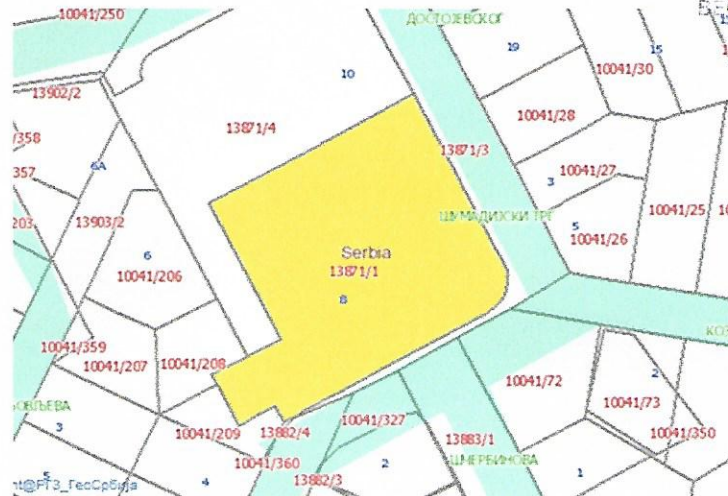


Opština Čukarica zauzima površinu od 15.650 ha, na kojoj živi oko 160.000 stanovnika.

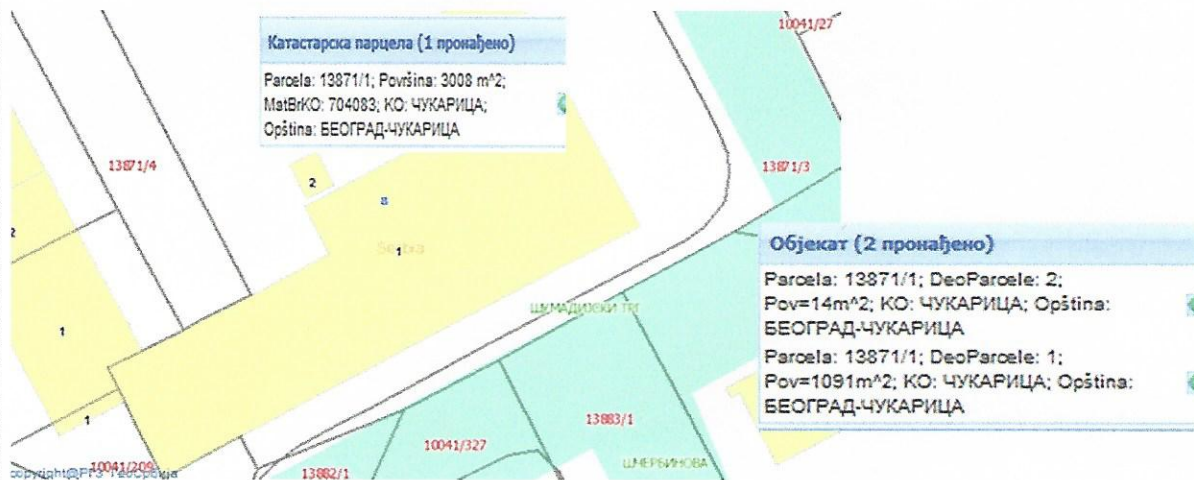
Ime je dobila po Čukarevoj mehani i Čukar česmi koje su se nalazile negde preko puta današnje Ade Ciganlije. Ukazom kralja Petra I od 30. decembra 1911. godine, selo Čukarica je izdvojeno iz Opštine Žarkovačke u posebnu opštinu, pa se danas taj datum slavi kao dan opštine. Prvih poratnih godina bila je VII rejon, da bi od 1950. godine ponovo dobila status gradske opštine. Opština Čukarica, prema mišljenju potencijalnih investitora – predstavnika naše dijaspore koji su u prethodne četiri godine analizirali mogućnosti i prirodne resurse opštine, ima izuzetno povoljan investicioni ambijent, pre svega zbog geografskog položaja. U središnjem delu opštine, nalazi se jedna od najvećih, a verovatno i najveća raskrsnica puteva u Srbiji. Na toj raskrsnici ukrštaju se putevi: auto-put od Vojvodine ka Nišu i Skoplju, magistralni put Beograd-Obrenovac-Šabac-Republika Srpska i "Ibarska magistrala" od Beograda ka Raškoj oblasti i Crnoj Gori. Tu se nalaze i dva velika mosta na reci Savi – i drumski i železnički. U oblasti stambene izgradnje (individualne i kolektivne), predviđene su zone između naselja Žarkovo i Železnik (Savska i Jezerska terasa), dok su potencijalni investitori do sada najveće interesovanje pokazali za zonu između naselja Ostružnica i Železnik, kao i na početku "Ibarske magistrale". Od privrednih subjekata koje su u procesu restrukturiranja i u koje se može investirati, najznačajniji su mašinski kompleks "Lola Korporacija", Beogradski vodovod, Brodogradilište "Brodotehnika", Fabrika trikotaže "Zelengora" i Preduzeće za proizvodnju izolacionog materijala "Tarolit". Na teritoriji opštine nalaze se i Javno preduzeće "Ada Ciganlija" i Sportski centar "Košutnjak"; kao i Makiška i Lipovačka šuma koje su pod interencijom gradskih, odnosno republičkih institucija, a mogu biti izuzetno atraktivne za investiranje. Decenijama više nego skromno radničko naselje sa tek ponekom kućom na sprat, Čukarica se naglo šezdesetih i sedamdesetih godina 20. stoleća preobrazilo u moderan grad, pri čemu su nekadašnje seoske ulice postale bulevari. Danas je to skup savremenih naselja: Banovo brdo, Golf, Julino brdo, Čukarička padina, Žarkovo, Cerak, Bele vode, Novi Železnik, Sremčica... Na teritoriji čukaričke opštine bilo je 1996. godine 53.847 stanova a njihova površina iznosila je 3.215.006 kvadratnih metara, što znači da je prosečna veličina stana gotovo 60 kvadrata. U međuvremenu, taj broj je povećan jer je Čukarica i dalje veliko gradilište. Sva čukarička naselja tramvajskim i autobuskim saobraćajem povezana su sa ostalim delovima Beograda, a na Banovom brdu je terminal za mnoge linije ka udaljenijim delovima opštine i naseljima beogradskih opština izvan užeg područja grada.



Planska dokumentacija – DUP ulica Kirovljeva i Požeška



Katastarska parcela broj 13871/1 KO Čukarica





# **MIKRO LOKACIJA:**

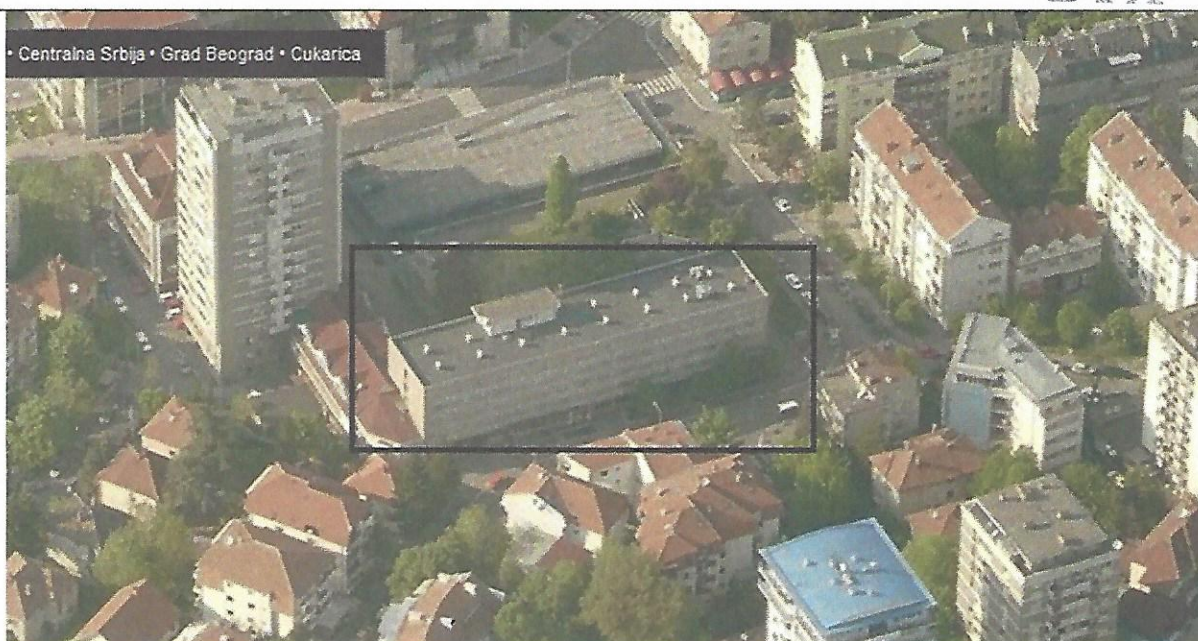
Uža lokacija zgrade ugostiteljstva-HOTEL ŠUMADIJA na katastarskoj parceli broj 1387/1

Centralna Srbija • Grad Beograd • Cukarica



Best Western Hotel Šumadija sa četiri zvezdice je hotel savremenog poslovnog tipa sa odgovarajućim komforom po svetskim standardima. Nalazi se na izuzetno atraktivnoj lokaciji u mirnom kraju grada, u neposrednoj blizini izletišta Košutnjak, Beogradskog hipodroma i živopisne Ade Ciganlije, udaljena nepuna dva kilometra od Beogradskog sajma. Beogradski aerodrom "Nikola Tesla" je na razdaljini manjoj od 15 kilometara. Objekat Hotela Šumadija, Šumadijski Trg broj 8, K.O. Beograd 6, nalazi se u srednjoj (druvoj) zoni gradskog jezgra, udaljen 8km od centra grada. Lokacija objekta je u delu grada sa osnovnom namenom za stanovanje, sa uređenim zelenim površinama, uličnim parking prostorom i etažne mobilne garaže iza hotela, u neposrednoj blizini objekata trgovinsko uslužnog sadržaja, dobrom povezanošću sa ostalim delovima grada, saobraćajnicama i mrežom gradskog saobraćaja. Lokacija objekta je u području sa razvijenom mrežom komunalne infrastrukture hidrotehničkih instalacija, elektroinstalacija, toplovoda, telefonskih instalacija, sa izgrađenim pratećim sadržajima objekata snabdevanja, obrazovanja, zdravstvene zaštite, rekreativnih objekata, tržnih centara, gradske pijace.





Udaljenost od centra grada	8 km
Deo grada	BANOVO BRDO
Atraktivnost	DOBRA POVEZANOST SA SVIM DELOVIMA GRADA.
Udaljenost od fabr. zagađivača	

#### IZVOD IZ URBANISTIČKOG PLANA: III ZONA

#### STAMBENI OBJEKTI SPRATNOSTI Po+Pr+4Sps

#### PARCELA:

Dimenzije, oblik i topografija parcele	25mx140m
Površina osnove objekta	35.380m <sup>2</sup>
Infrastrukturalna opremljenost	

#### TRŽIŠTE NEKRETNOSTI:

Vrednost nekretnine	<input type="checkbox"/> U porastu	<input checked="" type="checkbox"/> Stabilna	<input type="checkbox"/> U opadanju
Interesovanje za kupovinu	<input type="checkbox"/> Visoka	<input checked="" type="checkbox"/> Srednja	<input type="checkbox"/> Niska
Interesovanje za iznajmljivanje	<input type="checkbox"/> Visoka	<input checked="" type="checkbox"/> Srednja	<input type="checkbox"/> Niska
Prosečno vreme za prodaju sličnih nekretnina	<input type="checkbox"/> 3-6 meseci	<input checked="" type="checkbox"/> 6-12 meseci	<input type="checkbox"/> preko 12 meseci

#### SWOT ANALIZA:

PREDNOSTI (STRENGTHS)	NEDOSTACI (WEAKNESSES)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Povoljna pozicija u gustom naseljenom stambenom delu grada</li> <li>Svetao prostor i dobra funkcionalnost <ul style="list-style-type: none"> <li>Moguća prodaja pojedinačnih delova što povećava marketabilnost</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nedostatak parking prostora tokom radnih dana</li> </ul>
MOGUĆNOSTI (OPPORTUNITIES)	OPASNOSTI (THREATS)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Potencijal daljeg razvoja lokacije</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Produženi uticaj globalne ekonomske krize koji negativno utiče na tržište nekretnina i ekonomsku situaciju u zemlji</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 dvokrevetnih soba sa standardnim ležajem</li> <li>• 70 jednokrevetnih soba sa francuskim ležajem</li> <li>• 1 jednokrevetna soba sa francuskim ležajem dimenzija 160x200</li> <li>• 3 mala i 3 velika apartmana</li> </ul>
Instalacije:	Vodovod i kanalizacija, elektroinstalacije slabe i jake struje, centralno grejanje, gromobranske instalacije, hidrantska mreža, ptt instalacije, internet instalacije, klimatizacija split klimama
Napomena:	Investitor Hotel Šumadija a.d. je dostavio Potvrdu o prijemu dokumentacije i Rešenje o odobrenju za izgradnju: nadziđivanje centralnog korpusa objekta (od postojeće spratnosti Po+P+4 projektovana je spratnost Po+P+5+Pk), dogradnja aneksa u nivou prizemlja i izgradnja podzemne garaže spratnosti Po5-Po1.

U dvorištu hotela nalazi se POMOĆNA ZGRADA-ROŠTILJ KUĆICA, krovnog pokrivača od čeličnog lima, zidova od čeličnih sendvič panela, površine 14m<sup>2</sup>. Objekat ima odobrenje za upotrebu.

### TABELARNI PREGLED POVRŠINA

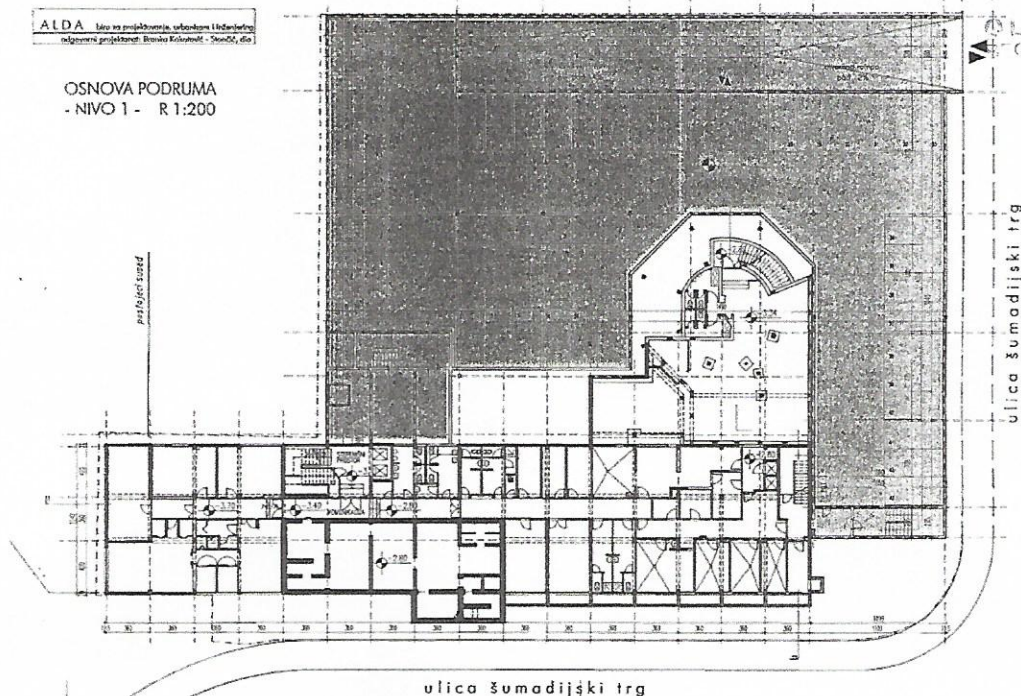
#### HOTEL SUMADIJA BEOGRAD ' POSTOJEĆE STANJE

#### PREGLED BRUTO RAZVIJENE GRAĐEVINSKE POVRŠINE

etaža	BRGP (JUS)	Koeficijent redukcije	redukovana BRGP (GUP)	Neto površina
Nivo -1	988.04			717.45
<b>Ukupna površina podzemnih etaža</b>	<b>988.04</b>			<b>717.45</b>
prizemlje	919.00	100 %	919.00	818.64
1. Sprat	964.97	100 %	964.97	782.81
2. Sprat	802.63	100 %	802.63	659.90
3. Sprat	802.63	100 %	802.63	659.90
4. Sprat	802.63	100 %	802.63	659.90
5.sprat	-	-	-	-
potkrovlje	-	-	-	-
tavan	-	-	-	-
<b>Ukupna površina korisnih nadzemnih etaža</b>	<b>4291.86</b>		<b>4291.86</b>	<b>3591.15</b>
<b>Ukupna BRGP</b>	<b>5279.90</b>		<b>4291.86</b>	<b>4308.6</b>

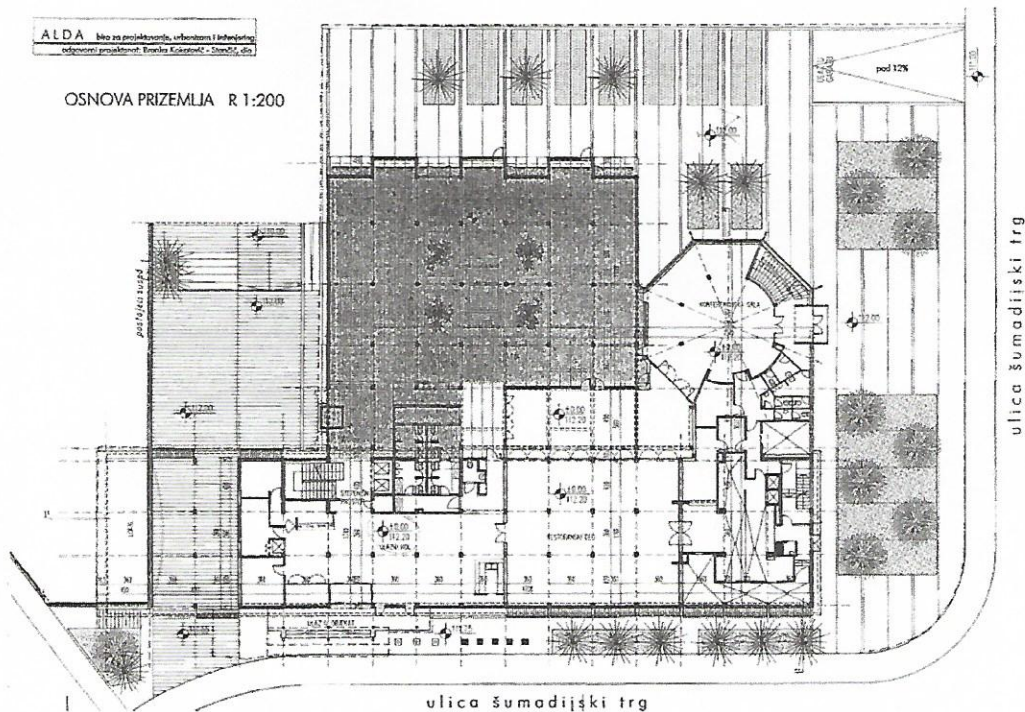
ALDA biro za projektovanje, urbanizam i inženjering  
 odgovorni projektant: Branka Kolarović - Štanić, arh.

OSNOVA PODRUMA  
 - NIVO 1 - R 1:200



ALDA biro za projektovanje, urbanizam i inženjering  
 odgovorni projektant: Branka Kolarović - Štanić, arh.

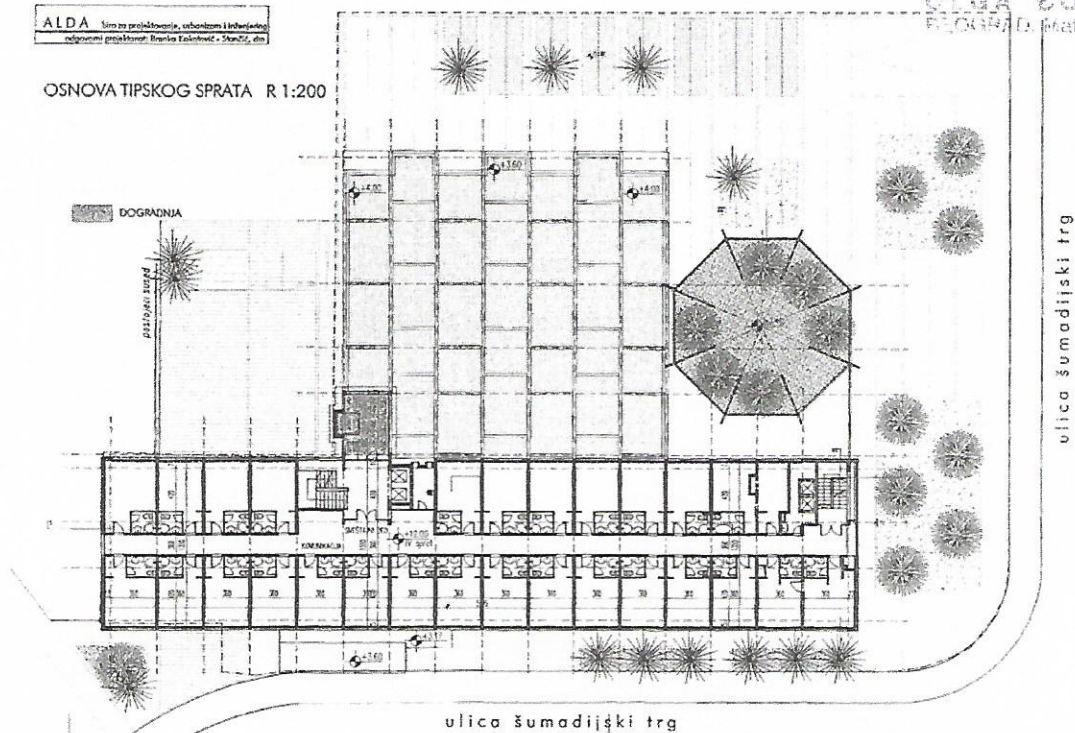
OSNOVA PRIZEMLJA R 1:200





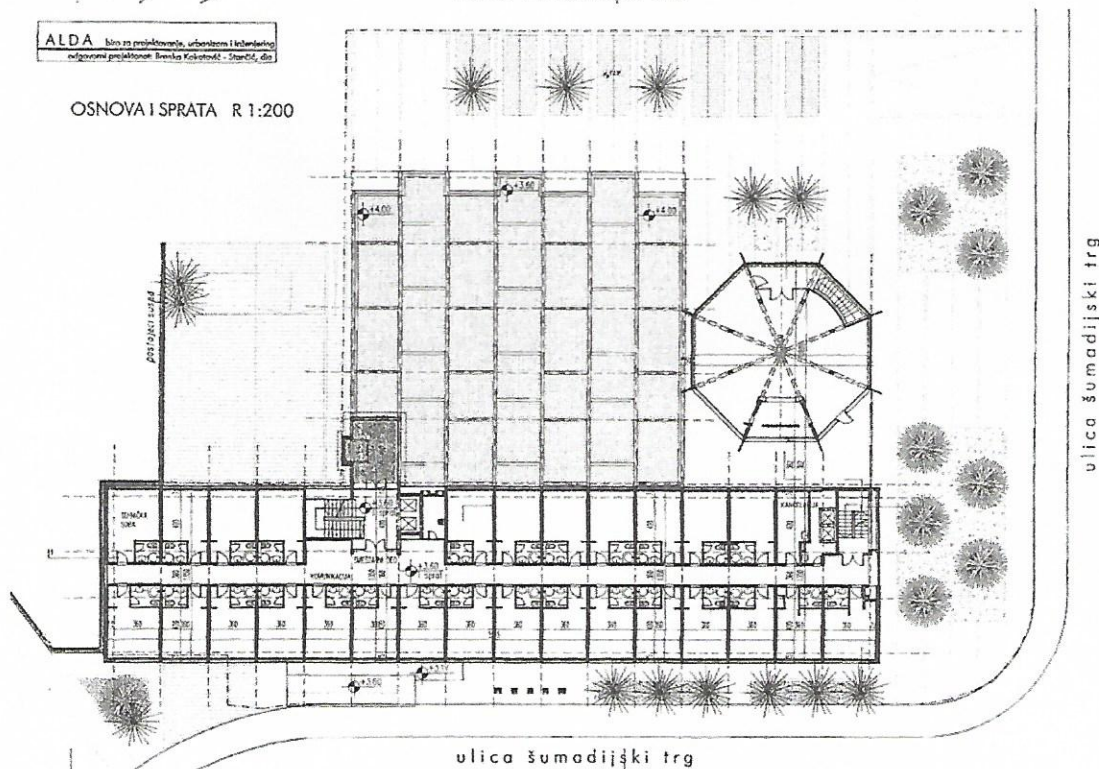
ALDA biro za projektovanje, urbanizam i inženjering  
odgovorni projektant: Branka Kikotović - Stanić, dipl.

OSNOVA TIPSKOG SPRATA R 1:200



ALDA biro za projektovanje, urbanizam i inženjering  
odgovorni projektant: Branka Kikotović - Stanić, dipl.

OSNOVA I SPRATA R 1:200





## PROCENA:

### METODOLOGIJA:

Za određivanje vrednosti predmetne nepokretnosti korišćeni su: prihodovni i tržišni pristup (direktno upoređivanja prodajnih cena).

### METODA UPOREĐIVANJA TRŽIŠNIH CENA (SALES COMPARSION METHOD) :

Pristup direktnog upoređivanja prodajnih cena se zasniva se na informacijama sa tržišta o kupoprodajnim transakcijama, ili pak cenama iz ponuda, za imovinu koja je uporediva sa imovinom čija se vrednost procenjuje.

Pored toga, potrebno je da budu ispunjeni i sledeći uslovi:

- Transakcije moraju biti između nepovezanih lica;
- Transakcije moraju biti pod normalnim tržišnim okolnostima;

U postupku procene, potrebno je izvršiti i određeno korigovanje vrednosti, za sva bitna odstupanja imovine koja se vrednuje od imovine sa kojom se vrši poređenje, po osnovu:

- Lokacije i blizine saobraćajnica;
- Prateće infrasrukture;
- Veličine objekta i urbanističkih parametara;
- Kvaliteta gradnje;
- Godine izgradnje ili adaptacije;
- Tekućim održavanjima i izvršenim dodatnim ulaganjima do dana procene, kao i u svakom periodu od obavljene transakcije do dana procene;

PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI BEST WESTERN HOTEL ŠUMADIJA, spratnost Po+Pr+4  
ul. Šumadijski trg br.8, Beograd

Redni broj zgrade	Etaža	Sadržaj Naziv i deo objekta	Površina po LN 763	BRGP (JUS) m²	Redukovana BRGP (GUP) m²	Neto površina m²	Cena din/m²	Procenjena vrednost din	Cena €/m²	Procenjena vrednost €
1	2	3	4	5	6	7	8	9=(5*8)/11(7*8)	10	11=(5*10)/11(7*10)
<b>NEPOKRETNOST: Best Western Hotel "Šumadija", Šumadijski trg br. 8, Beograd</b>										
<b>Klijent: Hotel "Šumadija" a.d., Šumadijski trg br.8, Beograd</b>										
<b>LOKACIJA</b>										
<b>Šumadijski Trg br.8, Beograd, građevinska parcela 13871/1, površine 3.009m², K.O. Čukarica, "Banovo Brdo", Beograd</b>										
1		<b>ZGRADA UGOSTITELJSTVA-HOTEL ŠUMADIJA</b>	<b>1.091,00</b>							
	1	Podrumski prostor ( Fitness, dakuzi, sauna, tuš kabina, garderobe, kancelarije, tehničke prostorije, magacini, hladnjača, priprema mesa, povrća i ribe, vešeraj, perionica, wc-kabine, disco club-koristi se kao konferenc sala, trokadero, predprostori i komunikacije)		988,04	178,25	717,45	123.945,50	88.924.698,98	1.000,00	717.450,00
		<b>Ukupna površina podzemnih etaža:</b>		<b>988,04</b>	<b>178,25</b>	<b>717,45</b>	<b>123.945,50</b>	<b>88.924.698,98</b>	<b>1.000,00</b>	<b>717.450,00</b>
	2	Prizemlje ( Vetrobran, hol, recepcija, kancelarije, biznis centar, bar, restoran sala 1, 2 i 3, ofis, pranje belog i crnog posuđa, aperitiv i magacin bara,priprema poslastica, odmor osoblja, termički blok, hladna kuhinja, trokadero, wc-kabine, glavni razvodni orman, stepenišni prostor, komunikacija i predprostori)		919,00	919,00	818,64	198.312,80	162.346.790,59	1.600,00	1.309.824,00
	3	1. Sprat (sobe, sala, pomoćne prostorije, stepenište i predprostor)		964,97	964,97	792,81	179.720,98	142.484.586,19	1.450,00	1.149.574,50
	4	2. Sprat (sobe, pomoćne prostorije, komunikacije i pomoćni stepenišni prostor)		802,63	802,63	659,90	179.720,98	118.597.871,40	1.450,00	956.855,00
	5	3. Sprat (sobe, pomoćne prostorije, komunikacije i pomoćni stepenišni prostor)		802,63	802,63	659,90	179.720,98	118.597.871,40	1.450,00	956.855,00
	6	4. Sprat (sobe, pomoćne prostorije, komunikacije i pomoćni stepenišni prostor)		802,63	802,63	659,90	179.720,98	118.597.871,40	1.450,00	956.855,00
		<b>Ukupna površina nadzemnih etaža:</b>		<b>4.291,86</b>	<b>4.291,86</b>	<b>3.591,15</b>	<b>183.959,17</b>	<b>660.624.990,99</b>	<b>1.494,19</b>	<b>5.329.963,50</b>
		<b>Ukupno objekat-ZGRADA UGOSTITELJSTVA:</b>		<b>5.279,90</b>	<b>4.470,11</b>	<b>4.308,60</b>	<b>173.965,95</b>	<b>749.549.689,96</b>	<b>1.403,57</b>	<b>6.047.413,50</b>
2		<b>POMOĆNA ZGRADA-ROŠTILJ KUĆICA</b>	<b>14,00</b>							
		Roštilj kućica		14,00		12,50	53.332,81	774.659,38	500,00	6.250,00
		<b>UKUPNO OBJEKTI:</b>	<b>1.105,00</b>					<b>750.324.349,34</b>		<b>6.053.663,50</b>
<b>REKAPITULACIJA</b>										
		<b>Procenjena građevinska vrednost objekata:</b>		<b>5.279,90</b>	<b>4.470,11</b>	<b>4.308,60</b>	<b>56.011,28</b>	<b>295.733.963,00</b>	<b>451,90</b>	<b>2.386.000,00</b>
		<b>Procenjena likvidaciona vrednost nekretnine:</b>				<b>4.308,60</b>	<b>131.473,82</b>	<b>566.468.116,65</b>	<b>1.060,74</b>	<b>4.570.300,00</b>
		<b>Procenjena tržišna vrednost podzemnih etaža objekta:</b>		988,04	178,25	717,45	123.945,50	88.924.698,98	1.000,00	717.450,00
		<b>Procenjena tržišna vrednost nadzemnih etaža objekta:</b>		4.291,86	4.291,86	3.591,15	183.959,17	660.624.990,99	1.494,19	5.329.963,50
		<b>Procenjena tržišna vrednost objekata:</b>		<b>5.279,90</b>	<b>4.470,11</b>	<b>4.308,60</b>	<b>174.145,74</b>	<b>750.324.349,34</b>	<b>1.405,02</b>	<b>6.053.663,50</b>

Kurs na dan procene 1 EUR = 123,9455 din. ( 24.03.2017.god. )

123,9455



**PRIHODOVNI PRISTUP:**

Procenitelj je primenio opšta pravila i tehniku procenjivanja vrednosti objekata Na osnovu svih u izveštaju navedenih parametara, izvršena je procena vrednosti nekretnine-hotela Šumadija u ulici Šumadijski trg br.8, katastarska parcela broj 13871/1 KO Čukarica, Beograd. Procena funkcionalne vrednosti za hotele i slične objekte nije jednoznačna zato što ovakvi objekti nisu "poslovni entiteti sa prenosivim goodwill – om" u užem smislu reči. Poslovni entitet sa prenosivim goodwill – om, u užem smislu reči, znači da imovina donosi isti prihod svakom vlasniku, ko god to bio. Međutim kod hotela je uticaj poslovnih faktora na finansijske projekcije nezanemarljiv. I u praksi vidimo te razlike. Sasvim slični hoteli na sličnim lokacijama imaju različite neto novčane tokove pre servisiranja obaveza koji su inače osnova za procenu funkcionalne vrednosti. Ova činjenica upravo ukazuje da je poslovni element funkcionalne vrednosti često od presudnog značaja.

Kada se posmatra hotelska delatnost u celini prihodi se mogu generalno podeliti na tri grupe. Prva je prihod od izdavanja soba (hotelski deo) druga grupa su prihodi od restoranskih usluga, a treća grupa su prihodi od iznajmljivanja ili korištenja ostalih sadržaja. Operativni troškovi imaju takođe tri osnovne kategorije. Prva je nabavna vrednost prodane robe (to su pre svega hrana i piće i slični materijali) druga kategorija su troškovi zarada zaposlenih ili privremeno angažovanih, a treća kategorija su materijalne i nematerijane usluge (usluge i provizije operaterima, troškovi održavanja, troškovi pranja i čišćenja, troškovi komunalnih i infrastrukturnih usluga i slično). Prva kategorija troškova najviše je vezana za restoranski deo dok druga i treća kategorija terete sve vrste prihoda (hotelske, restoranske i ostale).

Teorijski, biznis model poslovanja hotela podrazumeva da se svi operativni troškovi podmire iz dodate vrednosti koja proističe iz restoranskih usluga i iznajmljivanja ili korištenja ostalih hotelskih sadržaja (konferencijske sale, fitnes centri i slično). Ako bi to bilo ostvareno onda bi prihodi od hotelskog dela u užem smislu (izdavanje soba) umanjani za troškove poreza bili neto novčani tok pre servisiranja obaveza. Restriktivno posmatrano možemo da smatramo se i troškovi hotelskog dela (iznajmljivanje soba) mogu da umanje za 25% za pokriće operativnih troškova koji nisu pokriveni prihodima iz restoranskih ili ostalih usluga.

Primenom ovog teorijskog modela na konkretnu situaciju analizirali smo potencijalnu funkcionalnu vrednost. Hotel ima 104 sobe a cena po sobi i po danu je od 70 EUR do 100 EUR. Podaci o popunjenosti hotela u Beogradu ukazuju da je prosečna popunjenost do 30% u hotelskom delu. Ukoliko usvojimo prosečnu cenu od 80 EUR/sobi/danu i popunjenost od 30% ukupan prihod za godinu dana iznosio bi 911.040 EUR od hotelskog dela. Ako pretpostavimo da operativni troškovi koji nisu pokriveni dodatnom vrednosti iz restoranskih i ostalih usluga još 25% od prihoda od hotelskog dela neto novčani tok iz hotelske delatnosti bi iznosio 680.000 EUR. Kako smo u pretpostavljenom biznis modelu celokupnu dodatnu vrednost iz delatnosti restoranskih i ostalih usluga vezali za pokriće operativnih troškova neto novčani tok iz hotelske delatnosti bio bi istovremeno i ukupan neto novčani tok pre servisiranja obaveza.

Uobičajeni koeficijent kapitalizacije za poslovne nekretnine je 10 do 11 (što znači da je diskontna stopa 9% do 10%). Ukoliko usvojimo koeficijent kapitalizacije od 10 i pomnožimo ga sa pretpostavljenim neto novčanim tokom pre servisiranja obaveza za jednu godinu dobićemo funkcionalnu vrednost od 7.200.000 EUR. Ovako izračunata funkcionalna vrednost potvrđuje vrednost dobijenu uslovno komparativnom metodom.

Međutim upoređenjem sa realno ostvarenim rezultatima iz finansijskih izveštaja nije moguće potvrditi ovako pretpostavljeni novčani tok. Realno ostvarena gotovina iz poslovnih aktivnosti (ekvivalent neto novčanom toku pre servisiranja obaveza) varira po godinama ali je svakako značajno manja od projekcijom pretpostavljenih 680.000 EUR godišnje. Upravo ova činjenica ukazuje na značaj ali i ograničenu primenljivost ostvarenih poslovnih rezultata za procenu vrednosti. Nije izvesno da bi svaki vlasnik nekretnina ostvario upravo ovakve poslovne rezultate (gotovina iz poslovnih aktivnosti) niti onakve kako je pretpostavljenom projekcijom predviđeno. A naročito nije izvesno da će isti rezultati biti ostvarivani u celom eksplisnom periodu za koji je izvršena kapitalizacija.

Imajući sve ovo u vidu procenitelji su odlučili da hotel procene samo kao nekretninu uzimajući u obzir vrednosti građevinskih objekata slične opremljenosti i kvaliteta i na sličnim lokaciji.

Naperd izneta analiza i ograničenja se moraju imati u vidu prilikom tumačenja i korišćenja procenjenih vrednosti.

**- model procene**

PRIHODOVNA METODA		
Efektivna godišnja renta		680.000
Operativni troškovi	4,00%	-27.200
Neto prihod od rente		652.800
Godine u kojima se naplaćuje trenutna zakupnina	3	
Faktor kapitalizacije do 4 godina @	9,00%	2,5313
Neto sadašnja vrednost		1.652.429,16
Očekivana vrednost rente posle ugovorenog perioda		680.000
Operativni troškovi	4,00%	-27.200
Agencijska provizija		-56.667
Neto prihod od rente		652.800
Godine povraćaja investicije	9,00%	11,1111
Faktor NSV posle 3 pune godine zakupa	9,00%	0,7722
Vrednost naknadnog zakupa		5.544.237,51
Ukupna neto sadašnja vrednost (EUR)		7.196.666,67
ZAOKRUŽENO (EUR)		7.200.000,00



## C. Komparativni pristup – Osnovna potvrda tržišta

Komparativ 1: Hotel, Novi Sad, Bulevar, P= 542m2, cena: 545.000 Eur -1.000 eur/m2

Komparativ 2: Hotel, Vrnjačka banja Centar, P= 850m2, cena: 850.000 Eur -1.000 eur/m2

Komparativ 3 : Bg., Banovo brdo, Požeška, Poslovni prostor P0 272m2 cena 472.000 Eur- 1.280 eur/m2

### Vrednost zasnovana na komparativnom principu:

#### DETALJI KOMPARATIVNIH NEPOKRETNOSTI

Adresa komparativa	Ukupna površina (m2)	CENA	JED CENA (Euro/m2)	DODATNE KARAKTERISTIKE
C1 Hotel, Novi Sad, Bulevar, P= 542m2	542,00	545.000 €	1.000,00 €	Posl. prost.
C2 Hotel, Vrnjačka banja Centar, P= 850m2	850 m2	850.000 €	1.000,00 €	Posl. Prost.
C3 Poslovni prostor, Banovo brdo, Požeška, Beograd P= 272m2	47,00	60.000 €	1.280,00 €	Posl. Prost.
Posl. Prostor Hotel Sumadija Podrum, ul. Sumadijski trg 8 Beograd	717,45	na	na	Posl. Prostor Hotel Sumadija Podrum, ul. Sumadijski trg

#### Metoda direktnog poređenja

Pozicija	Comparative data		
	C1	C2	C3
Adresa:	Hotel, Novi Sad, Bulevar, P= 542 m2 cena 545.000eur	Hotel Centar Vrnjačka Banja	Poslovni prostor, Banovo brdo, Požeška Beograd P= 272
Površina:	542,00	850 m2	47,00
Cena koja se traži za nepokretnost:	545.000 €	850.000 €	60.000 €
Datum transakcije:	Sept 2016	Feb 2017	Mar 2017
Korigovana cena:	95% 517.750 €	95% 807.500 €	95% 57.000 €
Jedinična cena:	955 € po m2	950 € po m2	1.213 € po m2

#### Matrica komparativa

Karakteristika	Ucesce	U poređenju sa C1 predmetna nepokretnost je:	U poređenju sa C2 predmetna nepokretnost je:	U poređenju sa C3 predmetna nepokretnost je:
Lokacija	30%	105	105	90
Površina	15%	105	105	90
Nivo	5%	105	105	90
Starost	10%	105	105	90
Kvalitet	20%	105	105	90
Ostale pretpostavke	20%	105	105	90
Parking	0%	105	105	90
Uskladjivanje	100%	105,0%	105,0%	90,0%
Sracunata jedinična vrednost		1.003 € po m2	998 € po m2	1.091 € po m2

Sracunata jedinična tržišna vrednost 1.000 € po m2  
Površina predmeta procene 717,45 m2  
Tržišna vrednost po metodi direktnog poređenja 717.450 €  
Zaokružena vrednost 717.450 €

#### DETALJI KOMPARATIVNIH NEPOKRETNOSTI

Adresa komparativa	Ukupna površina (m2)	CENA	JED CENA (Euro/m2)	DODATNE KARAKTERISTIKE
C1 Hotel, Novi Sad, Bulevar, P= 542m2	542,00	545.000 €	1.000,00 €	Posl. prost.
C2 Hotel, Vrnjačka banja Centar, P= 850m2	850 m2	850.000 €	1.000,00 €	Posl. Prost.
C3 Poslovni prostor, Banovo brdo, Požeška, Beograd P= 272m2	47,00	60.000 €	1.280,00 €	Posl. Prost.
Posl. Prostor Hotel Sumadija Prizemlje, ul. Sumadijski trg 8 Beograd	818,45	na	na	Posl. Prostor Hotel Sumadija Prizemlje, ul. Sumadijski trg

#### Metoda direktnog poređenja

Pozicija	Comparative data		
	C1	C2	C3
Adresa:	Hotel, Novi Sad, Bulevar, P= 542 m2 cena 545.000eur	Hotel Centar Vrnjačka Banja	Poslovni prostor, Banovo brdo, Požeška Beograd P= 272
Površina:	542,00	850 m2	47,00
Cena koja se traži za nepokretnost:	545.000 €	850.000 €	60.000 €
Datum transakcije:	Sept 2016	Feb 2017	Mar 2017
Korigovana cena:	95% 517.750 €	95% 807.500 €	95% 57.000 €
Jedinična cena:	955 € po m2	950 € po m2	1.213 € po m2

#### Matrica komparativa

Karakteristika	Ucesce	U poređenju sa C1 predmetna nepokretnost je:	U poređenju sa C2 predmetna nepokretnost je:	U poređenju sa C3 predmetna nepokretnost je:
Lokacija	30%	170	170	130
Površina	15%	170	170	130
Nivo	5%	170	170	130
Starost	10%	170	170	130
Kvalitet	20%	170	170	130
Ostale pretpostavke	20%	170	170	130
Parking	0%	170	170	130
Uskladjivanje	100%	170,0%	170,0%	130,0%
Sracunata jedinična vrednost		1.624 € po m2	1.615 € po m2	1.577 € po m2

Sracunata jedinična tržišna vrednost 1.600 € po m2  
Površina predmeta procene 818,45 m2  
Tržišna vrednost po metodi direktnog poređenja 1.309.824 €  
Zaokružena vrednost 1.309.824 €



#### DETALJI KOMPARATIVNIH NEKRETNOSTI

Adresa komparativa	Ukupna površina (m2)	CENA	JED CENA (Euro/m2)	DODATNE KARAKTERISTIKE
C1 Hotel Centar 4-6,000eur	542,00	545.000 €	1.000,00 €	Post. prost.
C2 Poslovni prostor Banovo brdo, Požeška Beograd P= 272	850 m2	850.000 €	1.000,00 €	Post. Prost.
C3 Poslovni prostor Banovo brdo, Požeška Beograd P= 272	47,00	60.000 €	1.280,00 €	Post. Prost.
Poslovni prostor Hotel Sumadija I SPRAT ul.Šumadijski trg 8 Beograd	792,81	na	na	Post. Prostor Hotel Sumadija I SPRAT ul.Šumadijski trg

#### Metoda direktnog poređenja

Pozicija	Comparative data		
	C1	C2	C3
Adresa:	Hotel Novu Sad, Bul. P= 542 m2 cena 545.000eur	Hotel Centar Vrnjačka Banja	Poslovni prostor Banovo brdo, Požeška Beograd P= 272
Površina:	542,00	850 m2	47,00
Cena koja se traži za nepokretnost:	545.000 €	850.000 €	60.000 €
Datum transakcije:	Sept 2016	Feb 2017	Mar 2017
Korigovana cena:	95% 517.750 €	95% 807.500 €	95% 57.000 €
Jedinčna cena:	955 € po m2	950 € po m2	1.213 € po m2

#### Matrica komparativa

Karakteristika	Ucesce	U poređenju sa C1 predmetna nepokretnost je:	U poređenju sa C2 predmetna nepokretnost je:	U poređenju sa C3 predmetna nepokretnost je:
Lokacija	30%	150	150	130
Površina	15%	150	150	130
Nivo	5%	150	150	130
Starost	10%	150	150	130
Kvalitet	20%	150	150	130
Ostale pretpostavke	20%	150	150	130
Parking	0%	150	150	130
Uskladjivanje	100%	150,0%	150,0%	130,0%
Sracunata jedinčna vrednost		1.433 € po m2	1.425 € po m2	1.577 € po m2

Sracunata jedinčna tržišna vrednost 1.450 € po m2  
Površina predmeta procene 792,81 m2  
Tržišna vrednost po metodi direktnog poređenja 1.149.575 €  
Zaokružena vrednost 1.149.575 €

#### DETALJI KOMPARATIVNIH NEKRETNOSTI

Adresa komparativa	Ukupna površina (m2)	CENA	JED CENA (Euro/m2)	DODATNE KARAKTERISTIKE
C1 Hotel Centar 4-6,000eur	542,00	545.000 €	1.000,00 €	Post. prost.
C2 Poslovni prostor Banovo brdo, Požeška Beograd P= 272	850 m2	850.000 €	1.000,00 €	Post. Prost.
C3 Poslovni prostor Banovo brdo, Požeška Beograd P= 272	47,00	60.000 €	1.280,00 €	Post. Prost.
Poslovni prostor Hotel Sumadija II SPRAT ul.Šumadijski trg 8 Beograd	659,9	na	na	Post. Prostor Hotel Sumadija II SPRAT ul.Šumadijski trg

#### Metoda direktnog poređenja

Pozicija	Comparative data		
	C1	C2	C3
Adresa:	Hotel Novu Sad, Bul. P= 542 m2 cena 545.000eur	Hotel Centar Vrnjačka Banja	Poslovni prostor Banovo brdo, Požeška Beograd P= 272
Površina:	542,00	850 m2	47,00
Cena koja se traži za nepokretnost:	545.000 €	850.000 €	60.000 €
Datum transakcije:	Sept 2016	Feb 2017	Mar 2017
Korigovana cena:	95% 517.750 €	95% 807.500 €	95% 57.000 €
Jedinčna cena:	955 € po m2	950 € po m2	1.213 € po m2

#### Matrica komparativa

Karakteristika	Ucesce	U poređenju sa C1 predmetna nepokretnost je:	U poređenju sa C2 predmetna nepokretnost je:	U poređenju sa C3 predmetna nepokretnost je:
Lokacija	30%	150	150	130
Površina	15%	150	150	130
Nivo	5%	150	150	130
Starost	10%	150	150	130
Kvalitet	20%	150	150	130
Ostale pretpostavke	20%	150	150	130
Parking	0%	150	150	130
Uskladjivanje	100%	150,0%	150,0%	130,0%
Sracunata jedinčna vrednost		1.433 € po m2	1.425 € po m2	1.577 € po m2

Sracunata jedinčna tržišna vrednost 1.450 € po m2  
Površina predmeta procene 659,9 m2  
Tržišna vrednost po metodi direktnog poređenja 956.855 €  
Zaokružena vrednost 956.855 €

#### DETALJI KOMPARATIVNIH NEKRETNOSTI

Adresa komparativa	Ukupna površina (m2)	CENA	JED CENA (Euro/m2)	DODATNE KARAKTERISTIKE
C1 Hotel Centar 4-6,000eur	542,00	545.000 €	1.000,00 €	Post. prost.
C2 Poslovni prostor Banovo brdo, Požeška Beograd P= 272	850 m2	850.000 €	1.000,00 €	Post. Prost.
C3 Poslovni prostor Banovo brdo, Požeška Beograd P= 272	47,00	60.000 €	1.280,00 €	Post. Prost.
Poslovni prostor Hotel Sumadija III SPRAT ul.Šumadijski trg 8 Beograd	659,9	na	na	Post. Prostor Hotel Sumadija III SPRAT ul.Šumadijski trg

#### Metoda direktnog poređenja

Pozicija	Comparative data		
	C1	C2	C3
Adresa:	Hotel Novu Sad, Bul. P= 542 m2 cena 545.000eur	Hotel Centar Vrnjačka Banja	Poslovni prostor Banovo brdo, Požeška Beograd P= 272
Površina:	542,00	850 m2	47,00
Cena koja se traži za nepokretnost:	545.000 €	850.000 €	60.000 €
Datum transakcije:	Sept 2016	Feb 2017	Mar 2017
Korigovana cena:	95% 517.750 €	95% 807.500 €	95% 57.000 €
Jedinčna cena:	955 € po m2	950 € po m2	1.213 € po m2

#### Matrica komparativa

Karakteristika	Ucesce	U poređenju sa C1 predmetna nepokretnost je:	U poređenju sa C2 predmetna nepokretnost je:	U poređenju sa C3 predmetna nepokretnost je:
Lokacija	30%	150	150	130
Površina	15%	150	150	130
Nivo	5%	150	150	130
Starost	10%	150	150	130
Kvalitet	20%	150	150	130
Ostale pretpostavke	20%	150	150	130
Parking	0%	150	150	130
Uskladjivanje	100%	150,0%	150,0%	130,0%
Sracunata jedinčna vrednost		1.433 € po m2	1.425 € po m2	1.577 € po m2

Sracunata jedinčna tržišna vrednost 1.450 € po m2  
Površina predmeta procene 659,9 m2  
Tržišna vrednost po metodi direktnog poređenja 956.855 €  
Zaokružena vrednost 956.855 €



# DETALJ I KOMPARATIVNIH NEKRETNOSTI

Adresa komparativa	Ukupna površina (m2)	CENA	JED CENA (Euro/m2)	DODATNE KARAKTERISTIKE
C1 Poslovni prostor, ul. P=542 m2	542,00	545.000 €	1.000,00 €	Posl. prost.
C2 Poslovni prostor, ul. P=850 m2	850 m2	850.000 €	1.000,00 €	Posl. Prost.
C3 Poslovni prostor, ul. P=47,00	47,00	60.000 €	1.280,00 €	Posl. Prost.
Posl. Prostor Hotel Sumadija IVSPRAT, ul. Šumadijski trg 8 Beograd	659,9	na	na	Posl. Prostor Hotel Sumadija IVSPRAT, ul. Šumadijski

## Metoda direktnog poređenja

Pozicija	Comparative data		
	C1	C2	C3
Adresa:	Hotel Nova Sad, Bul. P= 542 m2 cena 545.000eur	Hotel Centar Vrnjačka Banja	Poslovni prostor Banovo brdo, Požeška Beograd P= 272
Površina:	542,00	850 m2	47,00
Cena koja se traži za nepokretnost:	545.000 €	850.000 €	60.000 €
Datum transakcije:	Sept 2016	Feb 2017	Mar 2017
Korigovana cena:	95% 517.750 €	95% 807.500 €	95% 57.000 €
Jedinična cena:	955 € po m2	950 € po m2	1.213 € po m2

## Matrika komparativna

Karakteristika	Ucesce	U poređenju sa C1 predmetna nepokretnost je:	U poređenju sa C2 predmetna nepokretnost je:	U poređenju sa C3 predmetna nepokretnost je:
Lokacija	30%	150	150	130
Površina	15%	150	150	130
Nivo	8%	150	150	130
Starost	10%	150	150	130
Kvalitet	20%	150	150	130
Ostale pretpostavke	20%	150	150	130
Parking	0%	150	150	130
Uključivanje	100%	150,0%	150,0%	130,0%
Sracunata jedinična vrednost		1.433 € po m2	1.425 € po m2	1.577 € po m2

Sracunata jedinična tržna vrednost 1.450 € po m2  
Površina predmeta procene 659,9 m2  
Tržna vrednost po metodi direktnog poređenja 956.855 €  
Zaključena vrednost 956.855 €

# DETALJ II KOMPARATIVNIH NEKRETNOSTI

Adresa komparativa	Ukupna površina (m2)	CENA	JED CENA (Euro/m2)	DODATNE KARAKTERISTIKE
C1 Poslovni prostor, ul. P=542 m2	542,00	545.000 €	1.000,00 €	Posl. prost.
C2 Poslovni prostor, ul. P=850 m2	850 m2	850.000 €	1.000,00 €	Posl. Prost.
C3 Poslovni prostor, ul. P=47,00	47,00	60.000 €	1.280,00 €	Posl. Prost.
Posl. Prostor Hotel Sumadija IVSPRAT, ul. Šumadijski trg 8 Beograd	12,5	na	na	Posl. Prostor Hotel Sumadija IVSPRAT, ul. Šumadijski trg 8 Beograd

## Metoda direktnog poređenja

Pozicija	Comparative data		
	C1	C2	C3
Adresa:	Hotel Nova Sad, Bul. P= 542 m2 cena 545.000eur	Hotel Centar Vrnjačka Banja	Poslovni prostor Banovo brdo, Požeška Beograd P= 272
Površina:	542,00	850 m2	47,00
Cena koja se traži za nepokretnost:	545.000 €	850.000 €	60.000 €
Datum transakcije:	Sept 2016	Feb 2017	Mar 2017
Korigovana cena:	95% 517.750 €	95% 807.500 €	95% 57.000 €
Jedinična cena:	955 € po m2	950 € po m2	1.213 € po m2

## Matrika komparativna

Karakteristika	Ucesce	U poređenju sa C1 predmetna nepokretnost je:	U poređenju sa C2 predmetna nepokretnost je:	U poređenju sa C3 predmetna nepokretnost je:
Lokacija	30%	50	50	50
Površina	15%	50	50	50
Nivo	8%	50	50	50
Starost	10%	50	50	50
Kvalitet	20%	50	50	50
Ostale pretpostavke	20%	50	50	50
Parking	0%	50	50	50
Uključivanje	100%	50,0%	50,0%	50
Sracunata jedinična vrednost		478 € po m2	475 € po m2	60.638 € po m2

Sracunata jedinična tržna vrednost 500 € po m2  
Površina predmeta procene 12,5 m2  
Tržna vrednost po metodi direktnog poređenja 6.250 €  
Zaključena vrednost 6.250 €

2017 1971  
2017 2005

## GRAĐEVINSKA VREDNOST

Predmet procene	Površina	Cena gradnje novog	Ukupna cena gradnje novog	Godina izgradnje /Godina adaptacije	Vek trajanja	Amortizacija (%)	Sadašnja građevinska vrednost
	m2	EUR/m2	EUR	god.	god.	Fizička	EUR
<b>PREDMET PROCENE:</b>							
Posl. Prostor Hotel Sumadija Po+Pr+4Sp SPRAT, ul. Šumadijski trg 8 Beograd	4308,60	700,00	3.016.020	1971	konstrukcija 100	25,30%	901.186,78
				2005	zanatski rad., instalacije - 30	18,00%	1.483.881,84
							2.385.068,62
							2.385.100,00
							2.386.000



PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI BEST WESTERN HOTEL ŠUMADIJA, spratnost Po+Pr+4  
ul. Šumadijski trg br.8, Beograd

Redni broj zgrade	Etaža	Sadržaj Naziv i deo objekta	Površina po LN 763	BRGP (JUS) m <sup>2</sup>	Redukovana BRGP (GUP) m <sup>2</sup>	Neto površina m <sup>2</sup>	Cena din/m <sup>2</sup>	Procenjena vrednost din	Cena €/m <sup>2</sup>	Procenjena vrednost €
1	2	3	4	5	6	7	8	9=(6*8)/(7*8)	10	11=(6*10)/(7*10)
<b>NEPOKRETNOST: Best Western Hotel "Šumadija", Šumadijski trg br. 8, Beograd</b>										
<b>Klijent: Hotel "Šumadija" a.d., Šumadijski trg br.8, Beograd</b>										
<b>LOKACIJA</b>										
<b>Šumadijski Trg br.8, Beograd, građevinska parcela 13871/1, površine 3.009m<sup>2</sup>, K.O. Čukarica, "Banovo Brdo", Beograd</b>										
<b>1</b>		<b>ZGRADA UGOSTITELJSTVA-HOTEL ŠUMADIJA</b>	<b>1.091,00</b>							
	1	Podrumski prostor ( Fitness, dakuzi, sauna, tuš kabina, garderobe, kancelarije, tehničke prostorije, magacini, hladnjača, priprema mesa, povrća i ribe, vešeraj, perionica, wc-kabine, disco club-koristi se kao koferenc sala, trokadero, predprostori i komunikacije).		988,04	178,25	717,45	123.945,50	88.924.698,98	1.000,00	717.450,00
		<b>Ukupna površina podzemnih etaža:</b>		988,04	178,25	717,45	123.945,50	88.924.698,98	1.000,00	717.450,00
	2	Prizemlje ( Vetrobran, hol, recepcija, kancelarije, biznis centar, bar, restoran sala 1, 2 i 3, ofis, pranje belog i crnog posuđa, aperitiv i magacin bara,priprema poslastica, odmor osoblja, termički blok, hladna kuhinja, trokadero, wc-kabine, glavni razvodni oman, stepenišni prostor, komunikacija i predprostori.)		919,00	919,00	618,64	198.312,80	162.346.790,59	1.600,00	1.309.824,00
	3	1. Sprat (sobe, sala, pomoćne prostorije, stepenište i predprostor)		964,97	964,97	792,81	179.720,98	142.484.586,19	1.450,00	1.149.574,50
	4	2. Sprat (sobe, pomoćne prostorije, komunikacije i pomoćni stepenišni prostor)		802,63	802,63	659,90	179.720,98	118.597.871,40	1.450,00	956.855,00
	5	3. Sprat (sobe, pomoćne prostorije, komunikacije i pomoćni stepenišni prostor)		802,63	802,63	659,90	179.720,98	118.597.871,40	1.450,00	956.855,00
	6	4. Sprat (sobe, pomoćne prostorije, komunikacije i pomoćni stepenišni prostor)		802,63	802,63	659,90	179.720,98	118.597.871,40	1.450,00	956.855,00
		<b>Ukupna površina nadzemnih etaža:</b>		4.291,86	4.291,86	3.591,15	183.958,17	660.624.990,99	1.484,19	5.329.963,50
		<b>Ukupno objekat-ZGRADA UGOSTITELJSTVA:</b>		5.279,90	4.470,11	4.308,60	173.965,95	749.549.689,96	1.403,57	6.047.413,50
<b>2</b>		<b>POMOĆNA ZGRADA-ROŠTILJ KUĆICA</b>	<b>14,00</b>							
		Roštilj kućica		14,00		12,50	53.332,81	774.659,38	500,00	6.250,00
		<b>UKUPNO OBJEKTE:</b>	<b>1.105,00</b>					<b>750.324.349,34</b>		<b>6.053.663,50</b>
<b>REKAPITULACIJA</b>										
		<b>Procenjena građevinska vrednost objekata:</b>		<b>5.279,90</b>	<b>4.470,11</b>	<b>4.308,60</b>	<b>56.011,28</b>	<b>295.733.963,00</b>	<b>451,90</b>	<b>2.386.000,00</b>
		<b>Procenjena likvidaciona vrednost nekretnine:</b>				<b>4.308,60</b>	<b>131.473,82</b>	<b>566.468.118,65</b>	<b>1.060,74</b>	<b>4.570.300,00</b>
		<b>Procenjena tržišna vrednost podzemnih etaža objekata:</b>		988,04	178,25	717,45	123.945,50	88.924.698,98	1.000,00	717.450,00
		<b>Procenjena tržišna vrednost nadzemnih etaža objekata:</b>		4.291,86	4.291,86	3.591,15	183.958,17	660.624.990,99	1.484,19	5.329.963,50
		<b>Procenjena tržišna vrednost objekata:</b>		5.279,90	4.470,11	4.308,60	174.145,74	750.324.349,34	1.405,02	6.053.663,50

Kurs na dan procene 1 EUR = 123,9455 din. ( 24.03.2017.god. )

123,9455

Usvojena metodologija procene: Usvojena Tržišna vrednost :

Tržišna vrednost (krajnja) EUR	Građevinska vrednost u EUR eur/m2	Likvidaciona vr. (krajnja) u EUR 6.053.663,50 EUR x075 =	Dohodovna vrednost u EUR	Vr. Koja se osigurava u EUR	Datum procene	Srednji kurs EUR
6.053.663,50 EUR	2.386.000 EUR	4.570.300,00 EUR	7.200.000 EUR	2.386.000 EUR	24.03.2017 god.	124,9455 din

Ovim potvrđujem da su ovde korišćene činjenice i podaci apsolutno tačni. Dotična nekretnina je detaljno ispitana i spolja i iznutra i izvršena je kompletna analiza tržišta  
Procenjivač

Olga Đokić dipl. Inž.arh.  
Ul. Matije Gupca br. 40, Beograd

Олга Ђокић д.и.п.-мастер  
СУДСКИ ВЕШТАК  
ПРОЦЕНА ТРЖИШНЕ  
ВРЕДНОСТИ ОБЈЕКТА  
изношење арх.-град. конст.  
и трж. зан. рад. на обј. високоградња  
Београд, Матије Гупца 40



## IZVEŠTAJ PROCENE

### Usvojena metodologija procene

### Vrednost zasnovana na komparativnom principu:

PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI BEST WESTERN HOTEL ŠUMADIJA, u skladu sa PoP-4  
ul. Šumadijski trg br.8, Beograd

Redni broj objekta	Ime objekta	Površina po katovima (m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENOVNA VRIJEDNOST (din/m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENOVNA VRIJEDNOST (eur/m <sup>2</sup> )	Cena	Procenjena vrednost (din)	Cena	Procenjena vrednost (eur)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>NEPOKRETNOST: Best Western Hotel "Šumadija", Šumadijski trg br.3, Beograd</b>								
<b>Klijent Hotel "Šumadija" a.d., Šumadijski trg br.3, Beograd</b>								
<b>LOKACIJA</b>								
<b>Šumadijski Trg br.3, Beograd, građevinska parcela 13871/1, površina 3.809m<sup>2</sup>, K.O. Čukarica, "Banovo Brdo", Beograd</b>								
<b>1</b>	<b>ZGRADA UGOSTITELJSTVA-HOTEL ŠUMADIJA</b>		<b>1.091,00</b>					
1	Podrumski prostor ( Foyer, dask. saune, tuš kabine, garderobe, kancelarije, tehničke prostorije, magacini, hladnjača, priprema mesa, povrća i ribe, vrela voda, porokine, vo-kabine, elasto dub-koristi se kao kotlovan sala, ispodnara predstavnici komunalne)	985,04	178,20	717,45	123.945,00	63.024.900,00	1.000,00	717.450,00
	Ukupna površina podzemnih etaža	985,04	178,20	717,45	123.945,00	63.024.900,00	1.000,00	717.450,00
2	Prizemlje ( Veličanstven hol, recepcija, kancelarije, biznis centar, bar, restorani sala 1, 2 i 3, sala, pranje i sušenje i omot posuda, upravlja i magacin, bar, priprema poslastica, odmor osoblja, bar, kafe, kuhinja, ispodnara vo-kabine, glavni recepcijski oman, stepenišni prostor komunalne i predstavnici)	916,06	919,00	818,04	196.312,00	182.346.780,56	1.000,00	1.309.824,00
3	1. Sprat (soba, sala, pomoćne prostorije, stepenište i predstavnici)	894,97	894,97	717,45	179.720,00	142.484.588,15	1.400,00	1.143.074,00
4	2. Sprat (soba, pomoćne prostorije, komunikacije i pomoćni stepenišni prostor)	802,63	802,63	699,96	179.720,00	113.587.871,42	1.400,00	908.055,00
5	3. Sprat (soba, pomoćne prostorije, komunikacije i pomoćni stepenišni prostor)	802,63	802,63	699,96	179.720,00	113.587.871,42	1.400,00	908.055,00
6	4. Sprat (soba, pomoćne prostorije, komunikacije i pomoćni stepenišni prostor)	802,63	802,63	699,96	179.720,00	113.587.871,42	1.400,00	908.055,00
	Ukupna površina nadzemnih etaža	4.308,60	4.308,60	3.391,15	115.465,00	500.526.963,36	1.400,00	3.391.150,00
	Ukupna površina objekta-ZGRADA UGOSTITELJSTVA:	5.293,60	4.470,11	4.308,60	115.465,00	749.546.858,96	1.400,00	6.047.413,50
<b>2</b>	<b>POMOĆNA ZGRADA-ROŠTILJ KUĆICA</b>		<b>14,00</b>					
	Roštilj kućica	14,00	12,50	24.222,81	774.000,00	999,00	6.250,00	
	UKUPNO OBJEKTI	5.307,60	4.484,11	4.308,60	116.239,00	750.324.349,34		6.053.663,50
<b>REKAPITULACIJA</b>								
	Procenjena građevinska vrednost objekata:	6.279,90	4.470,11	4.308,60	115.465,00	295.733.963,00	1.400,00	2.386.000,00
	Procenjena likvidaciona vrednost nekretnosti:			4.308,60	115.465,00	500.468.115,65	1.400,00	4.570.300,00
	Procenjena tržišna vrednost podzemnih etaža objekta:	985,04	178,20	717,45	123.945,00	63.024.900,00	1.000,00	717.450,00
	Procenjena tržišna vrednost nadzemnih etaža objekta:	4.308,60	4.308,60	3.391,15	115.465,00	500.526.963,36	1.400,00	3.391.150,00
	Procenjena tržišna vrednost objekata:	5.293,60	4.470,11	4.308,60	115.465,00	749.546.858,96	1.400,00	6.053.663,50

Kurs na dan procene 1 EUR = 123,945 din. (24.03.2017.god.)

123,945

Srednji kurs EUR na dan procene

24.03.2017god.  
124, 9455 din

### Procenjena vrednost nekretnine

Red.br	Nekretnina	Površina	Tržišna vrednost (Din/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrednost u Din	Tržišna vrednost u EUR
Objekat 1	1.ZGRADA BR.1 ZGRADA UGOSTITELJSTVA,POVRŠINE POD OBJEKTOM P= 1.091 m <sup>2</sup> U UL. ŠUMADIJSKI TRG BR.8 U BEOGRADU,Pneto =4.470,11m <sup>2</sup> 2.ZGRADA BR.2 ,POMOĆNA ZGRADA U UL. ŠUMADIJSKI TRG BR.8 U BEOGRADU P pod obj =14m <sup>2</sup> Pneto = 12,50 m <sup>2</sup>	4.308,60m <sup>2</sup>  12,50m <sup>2</sup>	din/m <sup>2</sup>	750.324.349,34 Din	6.053.663,50 EUR

Ukupno	din/m <sup>2</sup>	750.324.349,34 Din	6.053.663,50 EUR
--------	--------------------	--------------------	------------------

Red.br	Nekretnina	Površina	Sadašnja građevinska vrednost u Din	Sadašnja građevinska vrednost u EUR
Objekat	1.ZGRADA BR.1 ZGRADA UGOSTITELJSTVA,POVRŠINE POD OBJEKTOM P= 1.091 m <sup>2</sup> U UL. ŠUMADIJSKI TRG BR.8 U BEOGRADU,Pneto =4.470,11m <sup>2</sup> 2.ZGRADA BR.2 ,POMOĆNA ZGRADA U UL. ŠUMADIJSKI TRG BR.8 U BEOGRADU P pod obj =14m <sup>2</sup> Pneto = 12,50 m <sup>2</sup>	4.308,60m <sup>2</sup>  12,50m <sup>2</sup>	295.733.963,00 Din	2.386.000 EUR
Ukupno:			295.733.963,00 Din	2.386.000 EUR

Ovim potvrđujem da su ovde korišćene činjenice i podaci apsolutno tačni. Dotična nekretnina je detaljno ispitana i spolja i iznutra i izvršena je kompletna analiza tržišta  
Procenjivač

Olga Đokić dipl. Inž.arh.  
Ul. Matije Gupca br. 40, Beograd

OLGA ZA VEŠTAČENJE I PROJEKTOVANJE  
IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I  
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI  
**ETA**  
BEOGRAD, Matije Gupca 40



## USKLAĐIVANJE I KONAČNA PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI:

### REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VREDNOSTI I ZAKLJUČAK:

#### 1. TRŽIŠNI PRISTUP

„Tržišni pristup daje indikaciju vrednosti poređenjem predmetnog sredstva sa identičnim ili sličnim sredstvom za koje je informacija o ceni dostupna.“

TRŽIŠNI PRISTUP – Procenjena vrednost:

**6.053.663,00 EUR**

**ZAKLJUČAK:** S obzirom na karakteristike objekta koji je predmet procene, procenitelj se opredelio za procenu vrednosti predmeta procene primenom komparativne metode.

Na osnovu prezentovanih informacija i izvedenih zaključaka u vezi sa istima, Procenitelj smatra da tržišna vrednost na dan procene iznosi:

**TRŽIŠNA VREDNOST**

**6.053.663,00 EUR**

**1.405,02 EUR/m2**

Srednji kurs EUR na dan procene 24.03.2017 god.

**124,9355 din**

**750.324.349,34 Din**

Din Ovim potvrđujem da su ovde korišćene činjenice i podaci apsolutno tačni. Dotična nekretnina je detaljno ispitana i spolja i iznutra i izvršena je kompletna analiza tržišta.

**PROCENITELJ:**

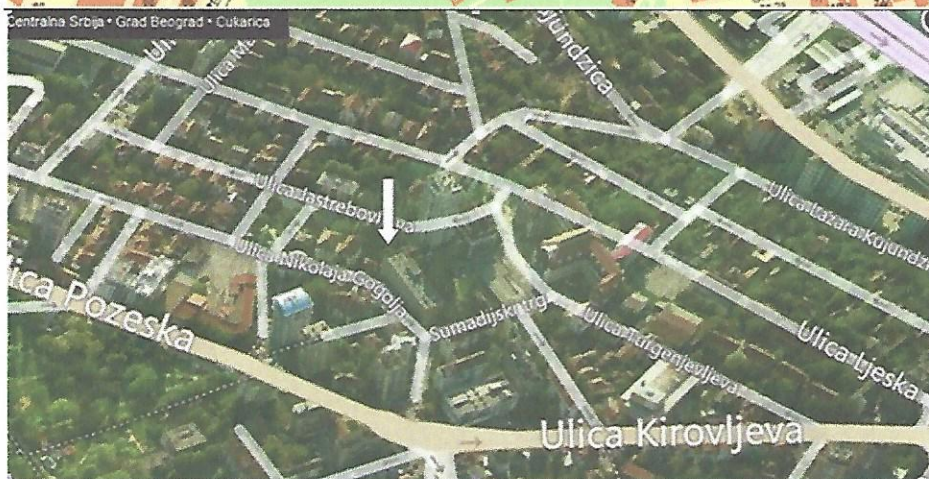
**Beograd**

Olga Đokić д.и.д.-мастер  
ДИСКИ ВЕШТАК област арх.  
ОБЛАСТ ТРЖИШНЕ  
ВРЕДНОСТИ ОБЈЕКТА  
Ул. Матије Гупца бр. 40  
Београд  
AGENCIJA ZA VEŠTAČENJE I PROJEKTOVANJE  
IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I  
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI  
**ETA**  
**OLGA ĐOKIĆ PR**  
BEOGRAD, Matije Gupca 40



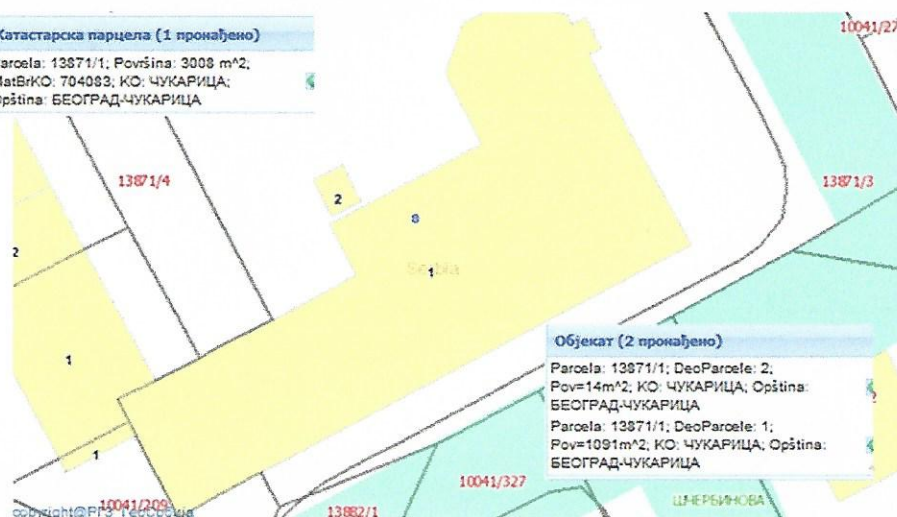
**PRILOZI:**

**LOKACIJA:**



**Катастарска парцела (1 пронађено)**

Parcela: 13871/1; Površina: 3008 m<sup>2</sup>;  
MatBrKO: 704083; KO: ČUKARIČA;  
Opština: БЕОГРАД-ЧУКАРИЦА



**Објекат (2 пронађено)**

Parcela: 13871/1; DeoParcela: 2;  
Pov=14m<sup>2</sup>; KO: ЧУКАРИЦА; Opština:  
БЕОГРАД-ЧУКАРИЦА  
Parcela: 13871/1; DeoParcela: 1;  
Pov=1091m<sup>2</sup>; KO: ЧУКАРИЦА; Opština:  
БЕОГРАД-ЧУКАРИЦА



**FOTOGRAFIJE PREDMETA PROCENE:**

**Best Western Hotel Šumadija, Šumadijski Trg broj 8, K.O. Čukarica, Beograd**



**HOTEL ŠUMADIJA**



**POMOĆNA ZGRADA-Roštilj kućica**





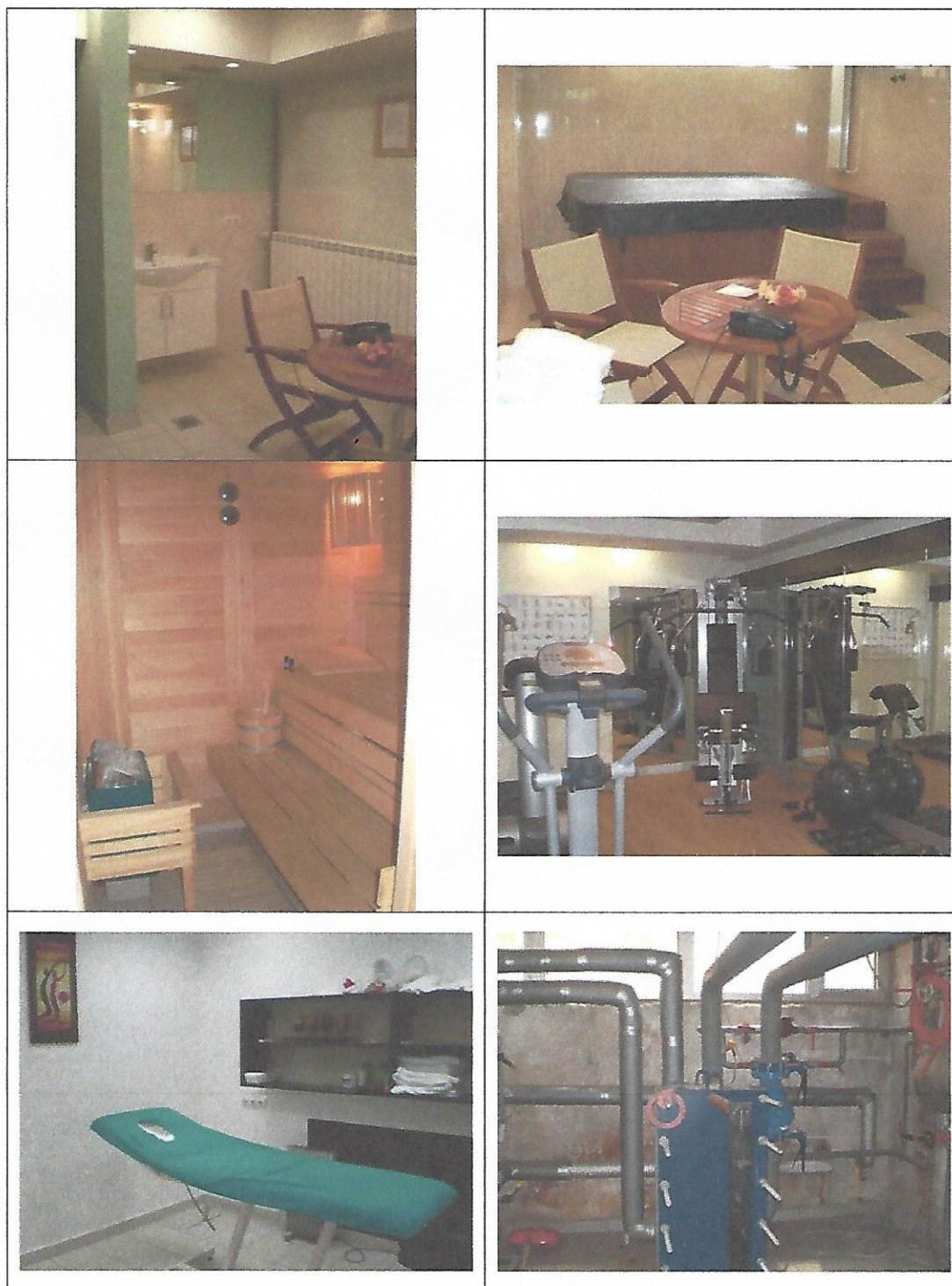
## Prizemlje Hotela

AGENCIJA ZA VEŠTAČENJE I PROJEKTOVANJE  
IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I  
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI  
**ETA**  
**OLGA ĐOKIĆ PR**  
BEOGRAD, Matije Gupca 40





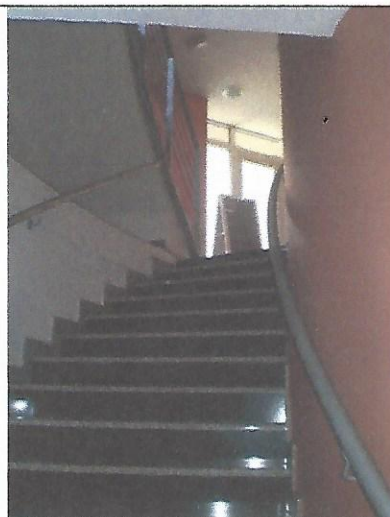
**Nivo -1**





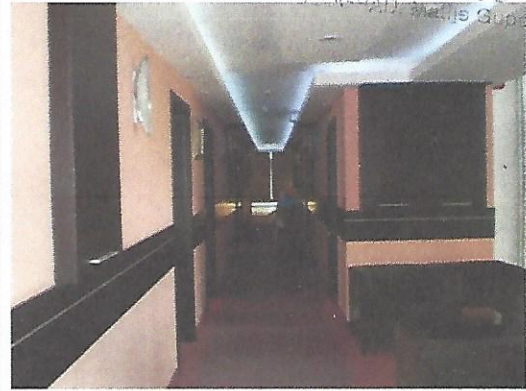
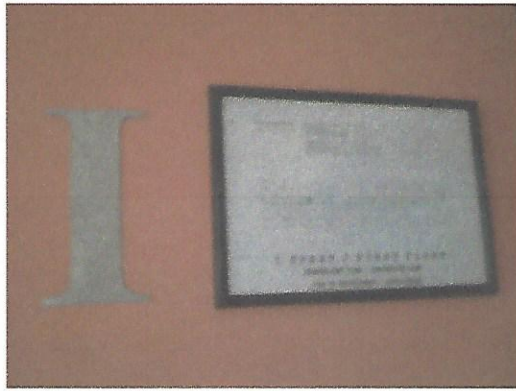
## Konferencijske sale na Nivou -1 i Prizemlju

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI  
**ETA**  
 OLGA ĐOKIĆ PR  
 BEOGRAD, Matije Gupca 40

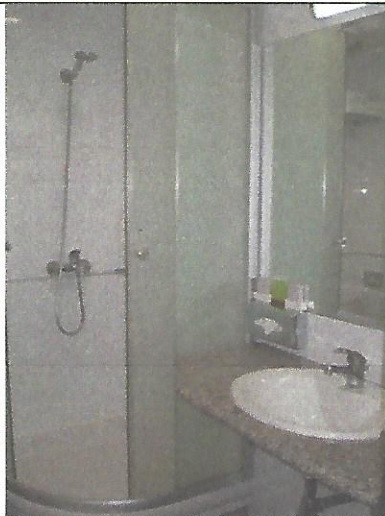
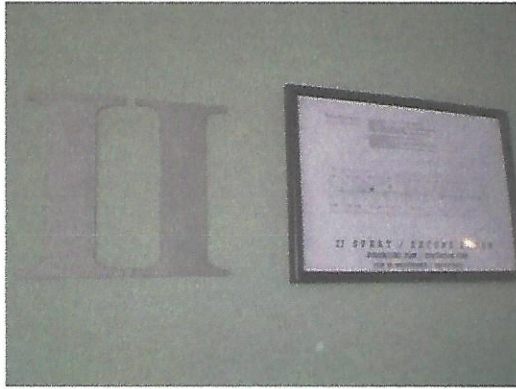




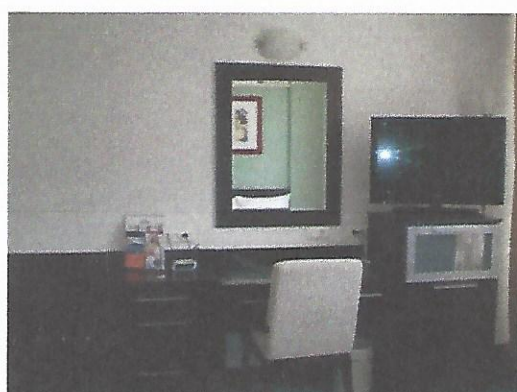
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI  
ETA  
OLGA ĐOKIĆ PR  
BEOGRAD, Bulevar 9. Oktobra 40



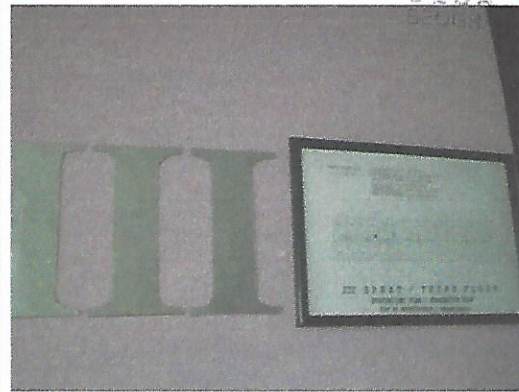














AGENCIJA ZA VEŠTAČENJE I PROJEKTOVANJE  
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI  
**ETA**  
**OLGA ĐOKIĆ PR**  
BEOGRAD, Matije Gupca 10

## LINKOVI – IZVOR INFORMACIJA IZ OGLASA:

**1. <http://www.realitica.com/hr/listing/1182984>**  
**1.000 eur/m2 Sep 2016**

**Realitica oglasi**

**Prodajem Hotel sa tri zvezdice, Bulevar, kompletno opremljen, garaža**

Vrsta: Prodajem Hotel  
Područje: Novi Sad  
Lokacija: Bulevar  
Cena: €1.545.000  
Spavalićih Soba: 12  
Stambena Površina: 542 m²  
Novogradnja  
Klima Uređaj

Čuvajte se prevara: **NE vršite IBAN update**

Opis: RETKO U PONUDI !!! Razrađen hotel sa tri zvezdice u strogom centru Novog Sada. Prodaje se kompletno opremljen. Hotel se sastoji od 12 apartmana, recepcije, restorana. Svaki apartman ima LCD TV, DVD, Wi-Fi, svoje sopstveno kupatilo. Apartmani su klimatizovani. Garaža u suterenu od 93m², koja takođe ulazi u cenu. Uključeni Kontakt: Milan Obradović 064/277-67-97.

Oglasio: **Grad Nekretnine NS-Group Nekretnine D.o.o. Novi Sad Unisan U Reg. Pos. Broj 711**  
Upozorenje: **Mobilni nije verifikovan.**  
Telefon: 00381216613357  
Mobilni: +381648222131

Kontaktiraj Oglašivača

**2. <http://www.realitica.com/hr/listing/435803>**  
**1.000 eur/m2 FEB 2017**

**Realitica oglasi**

**Prodajem Hotel, Centar**

Vrsta: Prodajem Hotel  
Područje: Vrnjačka Banja  
Lokacija: Centar  
Cena: €850.000  
Godina Gradnje: 2009  
Spavalićih Soba: 12  
Kupatila: 15  
Stambena Površina: 850 m²  
Zemljište: 500 m²  
Parking Mesta: 10  
Novogradnja  
Klima Uređaj

Čuvajte se prevara: **NE vršite IBAN update**

Opis: Hotel ima 12 soba i kompletan sadržaj i ima promet veliki godišnji.....din godišnje cena oko 850000evraOkružen bujnim parkom u Vrnjačkoj Banji, ovaj hotel poseduje spa centar sa hidromasažnom kade saunom i masažnim tretmanima. Hotel nudi klimatizovane sobe sa LCD televizorima i balkonima.

Oglasio: **STELLA NEKRETNINE**  
Registarski broj: 561  
Upozorenje: **Mobilni nije verifikovan.**  
Telefon: +38136612874  
Mobilni: +381637406426

Kontaktiraj Oglašivača

**3. <http://www.realitica.com/hr/listing/1292237>**  
**1.280 eur/m2 Mart 2017**

**Realitica oglasi**

**Prodajem Poslovni Prostor, Banovo Brdo, Čukarica, Beograd, €472.000**

Vrsta: Prodajem Poslovni Prostor  
Područje: Čukarica  
Lokacija: Banovo Brdo  
Adresa: Požeška, Čukarica, BEOGRAD, Srbija  
Energetski Razred: Izuzeto od certificiranja  
Cena: €472.000  
Kupatila: 1  
Stambena Površina: 272 m²

Opis: Požeška, vp/3, odličan poslovni prostor u poslovno-stambenoj zgradi, pogodan za sve namene, posebno za veće ordinacije ili klinike, uključujući. Agencijska provizija 2% Broj u Registru posrednika 298

Više detalja na: <http://megastan.rs/stan/47535.html>

Oglasio: **MEGASTAN d.o.o. Br. 208**  
Telefon: 011/3622-322

Kontaktiraj Oglašivača

Google Karta  
Oglas Broj: 1292237 (47535)



## NARODNA BANKA SRBIJE – KURS VALUTE:



Народна банка Србије

Narodna Banka Srbije

24/03/2017

Narodna Banka Srbije - kursna lista

VALUTA	ISO	OZN	PAR	KUPOVNI	SREDNJI	PRODAJNI
Američki dolar	USD	\$	1	114.7708	115.1161	115.4614
Australijski dolar	AUD	\$	1	87.4115	87.6745	87.9375
BiH konvertibilna marka	BAM	KM	1	---	63.3723	---
Britanska funta	GBP	£	1	143.1742	143.6050	144.0358
Danska krana	DKK	kr	1	16.6105	16.6605	16.7105
Evro	EUR	€	1	123.5737	123.9455	124.3173
Hrvatska kuna	HRK	kn	1	---	16.7038	---
Japanski jen	JPY	¥	100	102.9523	103.2621	103.5719
Kanadski dolar	CAD	\$	1	85.8091	86.0673	86.3255



## DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA:

Подаци о непокретности

<http://katastar.rgz.gov.rs/KnWebPublic/NepokretnostProperties.aspx?..>



www.rgz.gov.rs/KnWebPublic | 26.3.2017 11:42:32 | Није службена исправа

### Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	61e7e239-c17d-43f6-b510-e8be37c6f1d7
Матични број општине:	70254
Општина:	ЧУКАРИЦА
Матични број катастарске општине:	704083
Катастарска општина:	ЧУКАРИЦА
Датум ажурности:	23.3.2017
Служба:	ЧУКАРИЦА

#### 1. Подаци о парцели

Потес / Улица:	ШУМАДИЈСКИ ТРГ
Број парцеле:	13871
Подброј парцеле:	1
Површина m²:	3008
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Бонитет:	
Број листа непокретности:	763
Број плана:	247

#### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

#### Имаоци права на парцели

Назив:	ХОТЕЛ ШУМАДИЈА А.Д. БЕОГРАД
Адреса:	*
Матични број:	*
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Обим права:	ЦЕЛО ПРАВО
Удео:	1/1

#### Терети на парцели

\*\*\* Нема терета \*\*\*

#### Забележка парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

#### 2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима

Назив улице:	ШУМАДИЈСКИ ТРГ
Кућни број	8
Кућни под број	
Површина m²:	1091
Начин коришћења:	ЗГРАДА УГОСТИТЕЉСТВА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

#### Имаоци права на објекту

Назив:	ХОТЕЛ ШУМАДИЈА А.Д. БЕОГРАД
Адреса:	*

Матични број:	*
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Обим права:	ЦЕЛО ПРАВО
Удео:	1/1
<b>Терети на објекту</b>	
Терет број:	*
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	15.6.2011
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	15.6.2011
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	20.8.2014
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	20.8.2014
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	29.5.2015
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	29.5.2015
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*

**Забележба објекта**

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*





www.rgz.gov.rs/KnWebPublic | 26.3.2017 20:45:48 | Није службена исправа

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	2db367fb-d9f2-4392-91e1-d1cc2cf13a96
Матични број општине:	70254
Општина:	ЧУКАРИЦА
Матични број катастарске општине:	704083
Катастарска општина:	ЧУКАРИЦА
Датум ажурности:	23.3.2017
Служба:	ЧУКАРИЦА

## 1. Подаци о парцели

Потес / Улица:	ШУМАДИЈСКИ ТРГ
Број парцеле:	13871
Подброј парцеле:	1
Површина m²:	3008
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Бонитет:	
Број листа непокретности:	763
Број плана:	247

## Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

## Имаоци права на парцели

Назив:	ХОТЕЛ ШУМАДИЈА А.Д. БЕОГРАД
Адреса:	*
Матични број:	*
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Обим права:	ЦЕЛО ПРАВО
Удео:	1/1

## Терети на парцели

\*\*\* Нема терета \*\*\*

## Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

## 2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима

Назив улице:	ШУМАДИЈСКИ ТРГ
Кућни број	
Кућни под број	
Површина m²:	14
Начин коришћења:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Имаоци права на објекту	
Назив:	ХОТЕЛ ШУМАДИЈА А.Д. БЕОГРАД
Адреса:	*

Матични број: \*  
Врста права: СВОЈИНА  
Облик својине: ПРИВАТНА  
Обим права: ЦЕЛО ПРАВО  
Удео: 1/1

**Терети на објекту**

Терет број: \*  
Врста терета: ХИПОТЕКА  
Датум уписа: 15.6.2011  
Трајање терета:  
Датум престанка:  
Опис терета: \*  
Терет број: \*  
Врста терета: ХИПОТЕКА  
Датум уписа: 20.8.2014  
Трајање терета:  
Датум престанка:  
Опис терета: \*  
Терет број: \*  
Врста терета: ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ  
Датум уписа: 20.8.2014  
Трајање терета:  
Датум престанка:  
Опис терета: \*  
Терет број: \*  
Врста терета: ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ  
Датум уписа: 29.5.2015  
Трајање терета:  
Датум престанка:  
Опис терета: \*  
Терет број: \*  
Врста терета: ХИПОТЕКА  
Датум уписа: 29.5.2015  
Трајање терета:  
Датум престанка:  
Опис терета: \*

**Забележба објекта**

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*





РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ  
Број: 740-05-01816/2010-03  
Датум: 6.7.2011. год  
Немањина 22-26  
Београд

На основу члана 13. став 1. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010) и члана 192. став 1. Закона о општем управном поступку («Сл. лист СРЈ», бр.33/97 и 31/2001 и «Сл. гласник Републике Србије», број 30/2010) репављајући по захтеву који је поднела Ђокић Олга за именовање судског вештака, министар правде донео је

#### РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Ђокић (Драгослав) Олга, дипломирани инжењер архитектуре, адреса: Матије Губца 40, Београд, за судског вештака за област архитектура - ужа специјалност: извођење архитектонско-грађевинских конструкција и грађевинско занатских радова на објектима високоградње и процена гржине вредности објеката

#### Образложење

Министар правде на основу члана 30. став 2. у вези са чл.11. став 2. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010), објавио је јавни позив за именовање судских вештака у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 72/2010 од 8.10.2010. године, затим у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 79/2010 од 29.10.2010. године и у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 81/2010 од 5.11.2010. године.

У објављеним јавним позивима наведено је у смислу члана 6 и 7. Закона о судским вештацима да уз захтев на јавни позив кандидат за судског вештака доставља следеће доказе о испуњавању услова:

- 1) фотокопију дипломе о стеченом образовању оверену пред надлежним органом.
- 2) фотокопију одлуке комисије о стицању научних звања оверену пред надлежним органом.
- 3) потврду о радном искуству у струци.
- 4) доказ о објављеним стручним или научним радовима.
- 5) потврду о учешћу на саветовањима у организацији стручних удружења.
- 6) мишљења или препоруке судова или других државних органа, стручних удружења, научних и других институција или правних лица у којима је кандидат за судског вештака радио, односно за које је обављао стручне послове.
- 7) фотокопију личне карте, односно фотокопију извода електронског читача личне карте.

Наведено је да кандидати са научним звањем нису дужни да достављају доказе из тачке 4-6.

Најзад, наведено је да кандидат уз захтев доставља и доказе о испуњавању услова за запошљавање предвиђене Законом о државним службеницима и то:





## OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI:

Osim u slučaju dobijanja drugačijih instrukcija, procenu vrednosti smo izvršili vodeći se dole navedenim pretpostavkama i ograničavajućim uslovima:

- ☐ Izveštaj o proceni sačinjen je za svrhu navedenu u izveštaju i za klijenta navedenog u izveštaju. S tim u vezi, on se može koristiti isključivo od strane klijenta za koga je sačinjen i isključivo za potrebe koje su naznačene u izveštaju, osim u slučaju kada se za suprotno dobije pisano odobrenje procenitelja. Procenitelj ne snosi odgovornost ni za kakve posledice koje su rezultat korišćenja izveštaja od strane drugog lica i protivno svrsi koja je napred navedena;
- ☐ Bilo kakva reprodukcija, obelodanjivanje, ili opisivanje u bilo kom dokumentu ili usmeno prezentovanje trećoj strani sadržaja ovog izveštaja podrazumeva prethodnu pisanu saglasnost procenitelja;
- ☐ Izveštaj o proceni vrednosti se može prezentovati isključivo i samo u svojoj celosti;
- ☐ Pretpostavljamo da su dobijene informacije, koje se tiču predmeta procene, potpune i istinite, pa s tim u vezi ne snosimo odgovornost za njihovu validnost;
- ☐ Dostavljena pravna dokumentacija uzeta je u obzir, ali bez obaveze da istu s pravnog aspekta tumačimo, te je s tim u vezi naša odgovornost po tom pitanju isključena. Preporuka je da se vlasnički dokumenti pregledaju od strane pravnog savetnika, a mi zadržavamo pravo da izveštaj izmenimo u skladu sa njegovim tumačenjem;
- ☐ Ukoliko više lica polaže vlasnička prava na predmetu procene, izveštaj o proceni se sačinjava za predmet procene kao celinu, bez obzira na postojanje više vlasnika i veličinu njihovih udela;
- ☐ Informacije koje se odnose na komparative, često se prikupljaju usmenim upitima, pa iz tog razloga polazimo od pretpostavke da su tako dobijene informacije verodostojne i tačne. Vizuelna identifikacija komparativa se ne sprovodi;
- ☐ Nećemo sprovesti inspekciju predmeta procene ili njegovih delova koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. Pri nedostatku relevantnih informacija, procena će biti sprovedena na osnovu naših pretpostavki, koje ne moraju da budu tačne i za koje ne snosimo odgovornost;
- ☐ U slučaju da na terenu nije moguće sa sigurnošću utvrditi podudarnost predmeta procene po zahtevu klijenta i predmeta na terenu zbog nedostatka dokumentacije, identifikaciju na terenu ćemo izvršiti shodno tvrdnji klijenta da se radi o predmetu čiju vizuelnu identifikaciju vršimo. Za bilo kakve nedoslednosti i primljene netačne informacije, ne snosimo odgovornost;
- ☐ Procenitelj ne sprovodi nikakva merenja dimenzija, težine i drugih karakteristika već ih dostavlja klijent ukoliko se za tim javi potreba;
- ☐ Prilikom utvrđivanja vrednosti uzeto je u obzir stanje predmeta procene prilikom vizuelne inspekcije. Naše mišljenje o stanju predmeta procene izneto u izveštaju se ograničava na karakteristike koje se mogu vizuelno opaziti. U tom smislu ne odgovaramo za ostale nedostatke koje treba da ustanovi relevantno stručno lice pregledom predmeta procene. Naša preporuka je da u cilju što preciznije procene, najpre ovlašćeno lice izvrši pregled predmeta procene, kako bi se ustanovili eventualni nedostaci koji se ne mogu vizuelno opaziti;
- ☐ Ekološka pitanja, uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće zagađenje zemlje, vazduha i vode ili drugim štetnim i opasnim supstancama po zdravlje i okolinu nisu predmet razmatranja prilikom utvrđivanja tržišne vrednosti. U našoj nadležnosti nije sprovođenje bilo kakvih ispitivanja u vezi sa tim;
- ☐ Izveštaj o proceni validan je na dan koji je u izveštaju naveden kao datum procene;
- ☐ Naše mišljenje o vrednosti zasnovano je na trenutnim uslovima. S obzirom na to da je tržište kategorija koja je podložna stalnim promenama usled različitih društvenih, političkih i ekonomskih dešavanja, naše mišljenje o vrednosti treba uzeti u obzir u kontekstu napred navedenog;
- ☐ Procenitelj nema obavezu da ažurira izveštaj iz bilo kog razloga ili nastale situacije koja se desila nakon datuma koji je u izveštaju naveden kao datum procene.



## Sadržaj obrasca za stambene nepokretnosti

AGENCIJA ZA VEŠTAČENJE I PROJEKTOVANJE  
IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I  
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI  
**ETA**  
**OLGA ĐOKIĆ PR**  
BEOGRAD, Matije Gupca 41

	Opis	Forma podatka	Dodatne informacije
1.	Vrsta izveštavanja		
1.1.	Prva procena (1), Reprocena (2)	1 - Prva procena (procenitelj)	
2.	Vrsta nepokretnosti		
2.1.	Stan (1), Kuća (2), Stambena zgrada (3), Komerijalna nepokretnost (4).	4 - Komerijalna nepokretnost	U slučaju mešovitih stambeno komercijalnih nepokretnosti, podatak se unosi prema većinskoj nameni ukupne površine nepokretnosti. Potrebno je svaku od stambenih, komercijalnih ili mešovitih nepokretnosti uneti u jednu od ponuđenih kategorija.
2.2.	Namena nepokretnosti	Zgrada ugostiteljstva Hotel Šumadija	Popunjava se ukoliko je vrsta nepokretnosti 4 - Komerijalna nepokretnost (primer: trgovinski objekat; hotel; skladišta; kancelarijski prostor, sportsko rekreacioni objekat; ili razbijeno po delovima kompleksa mlin i tri silosa; objekat u funkciji izrade nameštaja). Namena se može dopuniti detaljnijim opisom.
3.	Adresa nepokretnosti		
3.1.	Šifra mesta	791113	Šifra mesta prema šifarniku Republičkog zavoda za statistiku
3.2.	Ulica	Šumadijski trg br.8 Beograd	Mora biti popunjeno, osim ukoliko je vrsta nepokretnosti 4, kada se popunjava ukoliko je podatak raspoloživ
3.3.	Katastarska opština	70254	Šifra katastarske opštine prema šifarniku Republičkog geodetskog zavoda
3.4.	Broj lista nepokretnosti	763 KO Čukarica	
3.5.	Broj katastarske parcele	1387	Podatak iz Lista nepokretnosti. Može se uneti jedna ili više katastarskih parcela.
3.6.	Podbroj katastarske parcele	1	Podatak iz Lista nepokretnosti. Dostavljaju se podaci samo za nepokretnosti koje su predmet procene.
3.7.	Broj objekta na parceli	1 i 2	Podatak iz Lista nepokretnosti. Dostavljaju se podaci samo za nepokretnosti koje su predmet procene.
3.8.	Broj posebnog dela objekta na parceli	8	Podatak iz Lista nepokretnosti. Dostavljaju se podaci samo za nepokretnosti koje su predmet procene.
4.	Tehničke specifikacije		
4.1.	Spratnost objekta	PO+Pr+4Sp, P+0	Spratnost objekta u kom se nalazi nepokretnost (u slučaju da je vrsta nepokretnosti 1) ili spratnost celokupne nepokretnosti (za vrste nepokretnosti 2 i 3). Opciono polje za vrstu nepokretnosti 4 - Komerijalna nepokretnost. Navodi se broj etaža, računajući i potkrovlje kao zasebnu etažu.
4.2.	Opis strukture nepokretnosti	1.Zgrada br.1-Zgrada ugostiteljstva Hotel Šumadija,Zgrada br.2 Pomoćna zgrada	Mogu se dati dodatne informacije o strukturi (spratnosti) objekta (primer Pr+1+Pk), posebno u slučaju vrste nepokretnosti 3 (stambena zgrada) i 4 (komercijalna nepokretnost).
4.3.	Spratnost	Po+Pr+4Sp i Pr+0	Unosi se samo ukoliko je vrsta nepokretnosti 1 - Stan. Broj etaže na kojoj se stan nalazi iz lista nepokretnosti. Navodi se etaža / potkrovlje kao zasebna etaža.
5.	Površina nepokretnosti		
5.1.	Površina nepokretnosti	površina pod objektom.ZG 1 P=1091m2,ZG.2 P=14m2,	U m <sup>2</sup> . Procenjena površina navedena u Izveštaju o proceni.
5.2.	Opis površine nepokretnosti		Mogu se dati dodatne informacije o neto površini objekta, posebno u slučaju vrste nepokretnosti 4 - Komerijalna nepokretnost
5.3.	Površina parcele	3.008 m2	Popunjava se ukoliko je stavljena pod hipoteku zajedno sa nepokretnošću.
6.	Broj soba		
6.1.	Broj soba		Unosi se broj soba naveden u Izveštaju o proceni. Popunjava se za vrste nepokretnosti 1 - Stan i 2 - Kuća.
7.	Stanje nepokretnosti		
7.1.	Godina izgradnje	1971	
7.2.	Godina poslednje adaptacije	2006	Popunjava se ukoliko je na objektu (nepokretnosti) bilo adaptacije. Navodi se godina kada je izvršena poslednja adaptacija. Vrednost ne može biti manja od godine izgradnje.
7.3.	Grejanje	1 - CG	U slučaju da podatak ne postoji u proceni, dati adekvatno obrazloženje.
7.4.	Garaža / Garažno mesto / Parking mesto		Raspoloživo/a - se evidentira ukoliko banka ima hipoteku na stanu i Garaža / Garažno mesto / Parking mesto a u vrednost stana nije uračunata vrednost Garaža / Garažno mesto / Parking mesto. U slučaju da podatak ne postoji u proceni, dati adekvatno obrazloženje.
7.5.	Površina Garaže / Garažnog mesta / Parking mesta		Popunjava se ukoliko garaža / garažno mesto / parking mesto ulazi u vrednost kolaterala
7.6.	Upisanost nepokretnosti u Katastar nepokretnosti	1 - Upisana u Katastar nepokretnosti	
7.7.	Komentar za nepokretnost		Popunjava se ukoliko postoji bilo kakva dodatna napomena. Poželjno je da se u ovom polju navede što veći broj podataka koje mogu da doprinesu kvalitetu procene vrednosti nepokretnosti, poput karakteristika o lokaciji nepokretnosti, tj. objekta (poslovna, stambena, industrijska, poljoprivredna zona i sl), komunalnoj opremljenosti (struja, kanalizacija, voda i sl), vrsti kuće (kuća u nizu, dvorišna kuća i sl), stepen završenosti objekta (objekat u izgradnji, izgrađen objekat i sl)



## Sadržaj obrasca za stambene nepokretnosti

AGENCIJA ZA VEŠTAČENJE  
IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I  
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

	Opis	Forma podatka	Dodatne informacije
8.	Podaci o vrednosti		
8.1.	Datum procene	24.03.2017	Datum poslednje procene tržišne vrednosti nepokretnosti
8.2.	Procenjena tržišna vrednost	6.053.663,00 EUR	
8.3.	Valuta procene	EUR	Zvanična šifra valute u kojoj je izražena procenjena tržišna vrednost. Šifra iz kodeksa šifara NBS. Tekstualni podatak dužine 3 karaktera.
8.4.	Ugovorena cena	Numerička, dve decimale	Popunjava se ukoliko je kupovina nepokretnosti za koju se dostavljaju podaci (koja je data kao kolateral) finansirana iz kredita.
8.5.	Valuta ugovorene cene		Zvanična šifra valute u kojoj je izražena ugovorena cena.
9.	Podaci o procenitelju		
9.1.	Ime i prezime	Olga Đokić	Popunjava se podatak za fizičko lice koje je izvršilo procenu, bez obzira da li radi samostalno ili preko pravnog lica.
9.2.	Broj rešenja / licence procenitelja	740-05-01816/2010-03	Unosi se broj rešenja iz registra sudskih veštaka, a kad se uspostavi proceniteljska struka unosiće se broj rešenja iz registra procenitelja nepokretnosti.
9.3.	Naziv pravnog lica	Agencija ETAOlga ĐokićPR	Popunjava se ukoliko je procenitelj angažovan preko pravnog lica.
9.4.	PIB	105908901	Popunjava se ukoliko je procenitelj angažovan preko pravnog lica.
10.	Metode procene tržišne vrednosti		
10.1.	Metoda tržišnog poređenja (u EUR)	6.053.663,00 EUR	
10.2.	Metoda zasnovana na prinosu (u EUR)		
10.3.	Metoda troškovnog pristupa (u EUR)		
11.	Izbor metode procene tržišne vrednosti		
11.1.	Metoda tržišnog poređenja (u EUR)	6.053.663,00 EUR	

Olga Đokić д.и.д.-мастер  
СУДСКИ ВЕШТАК област ил.  
ПРОЦЕНА ТРЖИШНЕ  
ВРЕДНОСТИ ОБЈЕКТА  
извођења арх.-град. конст.  
и град. зан. радња обј. високоградње  
у месту, Матије Гучић 19